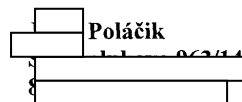


HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1



Váš list číslo/zo dňa
bez čísla

Naše číslo
MAGS ORM 54922/11-367987

Vybavuje/linka
Ing. arch. Barutová

Bratislava
5.12.2011

Vec: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	
investičný zámer:	Rekonštrukcia rodinného domu, Bratislava – Podunajské Biskupice
žiadosť zo dňa	30.9.2011
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Marian Szikhardt
dátum spracovania dokumentácie:	03/2011

Predložená dokumentácia rieši: rekonštrukciu rodinného domu vrátane jeho nadstavby o 1 nadzemné podlažie a prístavbu s 2-mi nadzemnými podlažiami, kde 1. nadzemné podlažie má slúžiť ako relaxačný priestor a 2. podlažie ako herňa, pričom v zmysle textovej časti dokumentácie sú deklarované nasledovné údaje:

celková plocha rieš. pozemku: 1223 m²
zastavaná plocha RD: 293,83 m²
spevnené plochy: 155,30 m²
plocha záhrady: 773,87 m² (pozemok parc. č. 4775)

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. 4776, funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia, kód 102**

Charakteristika: územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a málopodlažných bytových domoch. V stabilizovaných územiach prihliadať na jestvujúci charakter prostredia – málopodlažné bytové domy do 4 podlaží v územiach s izolovanou rodinnou zástavbou nepripúšťať. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej zástavby preferovať v nových rozvoj. územiach. Málopodlažné formy do 4 n. p. umiesťovať ako prechodové formy medzi VBZ a rodinnou zástavbou.

Funkčné využitie prevládajúce: bývanie v rodinných typoch objektov (rodinné domy a rôzne typologické druhy málopodlažných bytových objektov do 4 n. p.).

- min. podiel prevládajúcej funkcie 70% - podiel celkových nadzemných podlažných plôch

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN 02/59 35 62 35 FAX 02/59 35 64 46 BANKOVÉ SPOJENIE VÚB 6327-012/0200 IČO 603 481 INTERNET www.bratislava.sk E-MAIL orm@bratislava.sk

Funkčné využitie prípustné: menšie zariadenia občianskej vybavenosti, plošná a líniová zeleň do 0,5 ha, zeleň pozemkov obytných budov a rodinných domov ako i zariadenia technického vybavenia územia a dopravné plochy (parkoviská) vstavané a rozptýlené v území – ak nie sú súčasťou centier lokálneho významu

Funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu:

- zariadenia telovýchovy a voľného času, malé ubytovacie zariadenia do max. 40 lôžok – rozptýlené v území

- nad rámec daného územia možno výnimoč. povoliť umiest. stavieb ver. vybavenosti slúžiace širšiemu okoliu

Funkčné využitie neprípustné: v území možno prevádzkovať iba také činnosti, ktoré svojou prevádzkou, výrobným alebo technickým zariadením nerušia svojimi negatívnymi účinkami prevádzku stavieb a zariadení v ich okolí (nemožno napr. povoliť autoservisy, klampiarske prevádzky, stolárstva, ČSPH s autoservismi a opravovňami a pod.)

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie. V rámci stabilizovaného územia sa ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladaná miera stavebných zásahov je prevažne do 15% celkovej podlažnej plochy existujúcej zástavby v území. Jedná sa v zásade o nadstavby, dostavby a prístavby budov, využitie podkrovií, úpravy a dovybavenie vnútroblokových priestorov, výstavbu v prielukách a podobne. Regulácia sa uplatňuje verbálnym formulovaním požiadaviek na riešenie a popisom prípustných a neprípustných zásahov do územia pre spracovanie podrobnejšej dokumentácie. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je potrebné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality.

Listom zo dňa 20.7.2011 ste podali žiadosť o záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislava k predmetnej investičnej činnosti. Nakoľko dokumentácia vykazovala zásadné nezrovnalosti a nedostatky, listom č.j.: MAGS ORM 50829/11-330008 zo dňa 16.9.2011 bolo podanie vrátené aj s konkrétnymi pripomienkami a požiadavkami na jej prepracovanie.

Po preštudovaní dokumentácie nového podania a jej následnom prerokovaní v urbanistickej komisii dňa 15.11.2011 konštatujeme, že navrhovaný rozsah prístavby, nadstavby a rekonštrukcie predstavuje neúmerne nárast podlažných plôch objektu ako i zastavanosť pozemku. Zámer nespĺňa definíciu pojmu rekonštrukcia rodinného domu.

Kapacitné údaje stavby a bilancie jednotlivých plôch, uvedené v textovej časti nekorešponujú s výkresovou časťou dokumentácie.

Zároveň konštatujeme, že v zmysle § 43 c ods.(3) stavebného zákona je rodinný dom budova, určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, 2 nadzemné podlažia a podkrovia, t.j. realizáciou Vášho zámeru sa stavba nemôže považovať za objekt rodinného domu. V návaznosti na uvedené konštatujeme, že vo funkcii malopodlažnej zástavby obytného územia je všeobecne prípustné umiestniť bytový dom do 4-roch nadzemných podlaží, avšak s tým, že v stabilizovaných územiach je nutné prihliadať na jestvujúci charakter prostredia – malopodlažné bytové domy do 4 podlaží v územiach s izolovanou rodinnou zástavbou nepripúšťať.

Dokumentácia opätovne neobsahuje dostatočné zadefinovanie priestorov rekonštruovaného rodinného domu, najmä jeho prístavby. V súvislosti s nejasným formulovaním funkcie, pre ktorú má objekt slúžiť, je potrebné skutočnému využitiu objektu následne podmieniť aj riešenie statickej dopravy (upozorňujeme na platnosť STN 73 6110 od novembra 2011 so zmenou Z1).

S ohľadom na polohu rodinného domu v priestore križovatky Vrakunská – Popradská a z dôvodu bezpečnosti a plynulosti cestnej premávky na príľahlej miestnej komunikácii naďalej trváme na požiadavke vjazdu do dvora objektu riešiť iba jednou bránou.

Z uvedeného vyplýva, že uvažovaný zámer **nie je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

**Hlavné mesto SR Bratislava
N E S Ú H L A S Í**

so zmenou dokončenej stavby a s umiestnením stavby:	Rekonštrukcia rodinného domu, Bratislava – Podunajské Biskupice
na parcele číslo:	4776
v katastrálnom území:	Podunajské Biskupice
miesto stavby:	Vrakuňská 2

Odôvodnenie :

Umiestnenie stavby je v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou, nakoľko plánovaný zámer vykazuje neúmerne veľkú zastavanosť pozemku a rozsah navrhovaných podlažných plôch neúmerne prekračuje reguláciu pre stabilizované územie, definované v záväznej časti platného Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

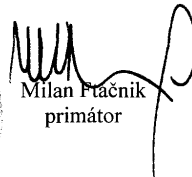
Predložená dokumentácia vykazuje nedostatky a nezrovnalosti v textovej a výkresovej časti

Z hľadiska riešenia dopravy konštatujeme, že aktuálne predložená dokumentácia pôvodné základné nezrovnalosti z riešenia neodstránila – stále ostáva nejednoznačne zadefinovaná funkcia objektu a vzhľadom na to nie je možné posúdiť riešenie statickej dopravy v zmysle platných predpisov. Z dôvodu bezpečnosti a plynulosti cestnej premávky na príľahlej miestnej komunikácii je možné vjazd do dvora objektu riešiť iba jednou bránou.

Dokumentáciu, časť architektonicko – stavebné riešenie, sme si ponechali.

S pozdravom




Milan Ptačník
primátor

Príloha: dokumentácia (časť)

Co: MČ Bratislava – Podunajské Biskupice
Magistrát - OÚRM-archív, ODP, OÚP