

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

AK Inžiniering, spol. s.r.o.
Pri mlyne 12
831 07 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS ORM 53643/11-357068 Ing. arch. Tomašáková/413 11.1.2012

Vec: **Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	Benul spol. s.r.o.
investičný zámer:	Polyfunkčný objekt - rekonštrukcia a dostavba pôvodného rodinného domu
žiadosť zo dňa:	13.9.2011, doplnenie 25.11.2011
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	arc.h s.r.o. Ing. arch. Martin Hoza, 0966 AA
dátum spracovania dokumentácie:	04/2011

Predložená dokumentácia rieši: Predložená dokumentácia rieši rekonštrukciu a dostavbu pôvodného prízemného rodinného domu s podkrovím na dvojpodlažný polyfunkčný objekt s obytným podkrovím na 3. NP. V polyfunkčnom objekte sú riešené na 1.NP tri kancelárie so zázemím, garáž pre 3 autá a sklad. Na 2.NP sú 3 kancelárie a dvojizbový byt. Na 3.NP je dvojizbový byt, technická miestnosť a pochôdzna strecha. Na bývanie + terasy je určených 160,47 m², prenajímateľné administratívne priestory tvoria 173,34 m², sklady a garáž tvoria 70,54 m². Plocha pozemku je 555 m², zastavaná plocha je 215,76 m²- 38,87%, komunikácie + parkoviská 159,86 m²- 28,80%. Podlažná plocha predstavuje 465,98 m². Dopravné napojenie je z Račianskej ulice, statická doprava je navrhnutá na vlastnom pozemku investora vybudovaním 5 parkovacích miest (2 státia pozdĺžne z Račianskej ulice a 3 vo dvore) a 3 garážové státia v garáži, spolu sa jedná o 8 parkovacích miest. Súčasťou dokumentácie je napojenie na sieť technickej infraštruktúry.

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 funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia** ako stabilizované obytné územie, č. funkcie 102, územím prechádza ochranné pásmo železničných tratí.

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. umiestňovať ako prechodové formy medzi VBZ a rodinnou zástavbou.

Laurinská 7 II. poschodie

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

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 podkrovi, 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. Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť predmetom riešenia územnoplánovacích dokumentácií zóny.

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 Ť H L A S Ľ

s umiestnením stavby:	Polyfunkčný objekt - rekonštrukcia a dostavba pôvodného rodinného domu
na parcele číslo:	17237/1,2, 17238
v katastrálnom území:	Rača
miesto stavby:	Račianska ulica 124

Odôvodnenie: Zámer nie je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov z hľadiska miery zastavanosti a zelene a hmotovo- priestorového riešenia 3.NP v území prízemných objektov s podkrovím.

Dokumentáciu sme si ponechali (1x).

S pozdravom

Co: MČ Bratislava – Rača
Magistrát - OUP, ODP




Milan Ftáčnik
primátor