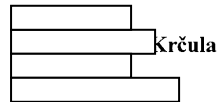


# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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



Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo  
MAGS ORM 31923/12/652

Vybavuje/linka  
Ing. arch. Tomašáková/413

Bratislava  
30.4.2012

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

investor:	<b>EUROPROJEKT &amp; TENDER s.r.o.</b>
stavba:	<b>Adaptácia a nadstavba rodinného domu na administratívno - podnikateľské účely</b>
žiadosť zo dňa:	<b>2.1.2012</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre stavebné konanie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>ADIF s.r.o., Ing. arch. Ladislav Németh, 1038 AA, autorizovaný architekt</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>08/2011</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** adaptáciu a nadstavbu rodinného domu na administratívno - podnikateľské účely. Objekt je časťou rodinného dvojdomu. Objekt má jedno podzemné a dve nadzemné podlažia s plochou strechou. Dopravne je stavba napojená na ulicu Pri Bielom kríži. Na predmetnom pozemku je navrhnutých 8 parkovacích miest s príslušnými spevnenými plochami. Plocha pozemku je 528 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha je 180,60 m<sup>2</sup> - t.j. 34,20 %, plocha zelene je minimálna. 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:**

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely funkčné využitie územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102, t.j. územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu. V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovia alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

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
---------------------------	-----------------------	---------------------------------------	----------------	-------------------------------	-----------------------------

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné 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 vo vnútrnom meste, kde sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby.

Predložený investičný zámer svojím charakterom, objemom a prevádzkou zvýši záťaž stabilizovaného územia, pôsobí rušivo a nepredstavuje zvýšenie kvality prostredia.

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

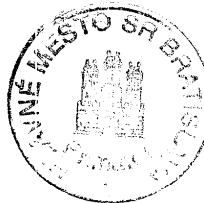
**Hlavné mesto SR Bratislava**  
**N E S Ť H L A S Í**

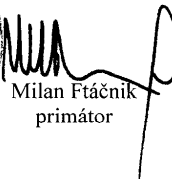
s umiestnením stavby:	<b>Adaptácia a nadstavba rodinného domu na administratívno - podnikateľské účely</b>
na parcelách číslo:	<b>13236. 13237</b>
v katastrálnom území:	<b>Nové Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Biely kríž</b>

**Odôvodnenie:** Adaptácia a nadstavba rodinného domu na administratívno - podnikateľské účely je v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou, nakoľko v stabilizovanom území rodinných dvojdomov je nevhodná. Jedná sa o stavbu občianskej vybavenosti - administratívy s 8 parkovacími miestami, spevnenými plochami a minimom zelených plôch na predmetnom pozemku, v dôsledku čoho znižuje nielen kvalitu zástavby, ale aj prevádzkovej kvality a návrh pôsobí v území rušivo.

Časť dokumentácie sme si ponechali.

S pozdravom



  
Milan Ftáčnik  
primátor

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto  
Magistrát - OUP, ODP