

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Cesproza s.r.o.  
Budyšínska 14  
831 03 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo  
MAGS ORM 42761/13-44811

Vybavuje/linka  
Ing. arch. Tomašáková/413

Bratislava  
29.7.2013

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

investor:	<b>MO Slovakia s.r.o.</b>
stavba:	<b>Rekonštrukcia a nadstavba objektu, Ľudové námestie 4</b>
žiadosť zo dňa:	<b>1.3.2013, doplnenie 15.7.2013</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Adif, s.r.o., Ing. arch. Ladislav Németh, 1038 AA, autorizovaný architekt</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>12/2012</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** rekonštrukciu a nadstavbu existujúceho samostatne stojaceho prízemného objektu s podkrovím (valbová strecha). Nepodpivničený objekt je v súčasnosti využívaný ako garáž s dielňou. Zámerom je nadstavba druhého nadzemného podlažia s neobytným podkrovím. Novým využitím objektu bude rodinný dom s čiastočným využitím na administratívne účely. Vstup do objektu je z Leteckej ulice. Údaje podľa spracovateľa: plocha pozemku je 134 m<sup>2</sup>, pôvodná zastavaná plocha je 75,40 m<sup>2</sup>, navrhovaná zastavaná plocha je 77,00 m<sup>2</sup>, úžitková plocha na bývanie (1b.j.) je 88,60 m<sup>2</sup>, úžitková plocha pre administratívu je 25,50 m<sup>2</sup>, úžitková plocha spolu 114,10 m<sup>2</sup>. Na pozemku investora p.č. 22827/2,6 sú navrhnuté 3 parkovacie miesta + 2 prenajaté garážové miesta na Varšavskej ulici budú slúžiť pre objekt na p.č. 22827/1,7. Súčasťou dokumentácie je napojenie na siete 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 Bratislavky, rok 2007 v znení zmien a doplnkov: Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely stanovuje 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 zriadenia - 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 požiarne 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 málopodlaž-

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

nej zástavby. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch sú zaradené rôzne formy zástavby rodinných domov.

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 vnútornom 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.

Zámer svojou funkciou, architektonickým stvárnením a spôsobom zástavby nenarúša charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia. Vzhľadom na uvedené konštatujeme, že investičný zámer spĺňa reguláciu v zmysle definície stabilizovaného územia v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavu, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, a preto

### **Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í**

<b>s umiestnením stavby:</b>	<b>Rekonštrukcia a nadstavba objektu</b>
<b>na parcelách číslo:</b>	<b>22827/2,6</b>
<b>v katastrálnom území:</b>	<b>Nové Mesto</b>
<b>miesto stavby:</b>	<b>Letecká ulica, Ľudové námestie 4</b>

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave v znení neskorších predpisov sa uplatňujú na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických nariem tieto **podmienky**:

**z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavu,
- umiestniť kontajnery resp. zberné nádoby pre komunálny odpad na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom;

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov ani záväzné stanoviská hlavného mesta vydávané v rámci iných konaní.

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 dáva žiadateľovi do pozornosti, že podľa § 140b ods.3 stavebného zákona, veta prvá, je dotknutý orgán viazaný obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to neplatí, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.  
primátor

Príloha: potvrdená situácia  
Co: MČ Bratislava – Nové Mesto + potvrdená situácia  
Magistrát - OUGG, ODI