

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Ing. Marta Kilimajerová

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo  
MAGS ORM 53878/13-328506

Vybavuje/linka  
Ing. arch. Szabóová/610

Bratislava  
08. 10. 2013

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

investor:	<b>Ing. Marta Kilimajerová</b>
investičný zámer:	<b>„Rodinný dom – rekonštrukcia a dostavba“</b>
žiadosť zo dňa:	02.09.2013
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>projekt pre stavebné povolenie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Pavol Hanzalík</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>07/2013, 09/2013</b>
miesto stavby:	<b>Kuklovska</b>
parcelné číslo:	2244/1, 2244/2, 2245/1, 2245/4, 2245/5
katastrálne územie:	Karlova Ves

## **Predložená dokumentácia rieši:**

Prístavbu a dostavbu samostatne stojaceho rodinného domu v zastavanom území. Rodinný dom má dve nadzemné, jedno podzemné podlažie a neobytné podkrovia. Na 1NP a 2NP sú 2 samostatné bytové jednotky. Každá jednotka má na 1NP kuchyňu, obývaciu izbu, jedáleň, komoru, šatník a kúpeľňu. Na 2NP sa nachádzajú spálne a kúpeľne. V 1PP sa nachádza pivnica, samostatne prístupná z exteriéru. Max. výška hrebeňa je 9,0m.

**Plocha pozemku:** 1267,10 m<sup>2</sup>

Celková úžitková plocha: 312,82 m<sup>2</sup>

Zastavaná plocha: 223,65 m<sup>2</sup>

Spevnené plochy: 104,818 m<sup>2</sup>

**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 pozemky stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102**

### **Podmienky funkčného využitia plôch**

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 požiarňu ochranu a civilnú obranu.

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

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 podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, 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 pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche. Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Urbanistické začlenenie navrhovanej stavby je na pozemkoch, ktoré sú súčasťou územia vymedzeného podľa grafickej prílohy rozhodnutia o zriadení stavebnej uzávery. Okrem uvedeného stavba svojim hmotovo - priestorovým riešením narúša a výrazne mení proporcie a charakter zástavby v konkrétnom stabilizovanom území. 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

s umiestnením stavby:	„ <b>Rodinný dom – rekonštrukcia a dostavba</b> “
na parcele číslo:	2244/1, 2244/2, 2245/1, 2245/4, 2245/5
v katastrálnom území:	<b>Karlova Ves</b>

### Odôvodnenie:

- Navrhovaná stavba je v rozpore s ÚPN hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov z hľadiska regulácie intenzity využitia územia. Stavba narúša charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Návrh nerešpektuje charakteristické princípy ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku. Takúto stavbu nie je možné v stabilizovanom území umiestniť.
- Urbanistické začlenenie navrhovanej stavby je na pozemkoch, ktoré sú súčasťou územia vymedzeného podľa grafickej prílohy rozhodnutia o stavebnej uzávere vydané Mestskou časťou Bratislava – Karlova Ves č. KV/SU/7984/2012/vl.podnet-2/VK zo dňa 13. 08. 2012 právoplatné dňa 21. 09. 2012. Stavebná uzávera platí do doby schválenia územnoplánovacej informácie ÚPN zón pre lokalitu: „Karlova Ves – západná hranica“ najviac však na päť rokov odo dňa právoplatnosti rozhodnutia o stavebnej uzávere. V území vyčlenenom stavebnou uzáverou platí všeobecný zákaz akejkoľvek stavebnej činnosti. Zákaz stavebnej činnosti sa netýka vykonávania udržiavacích prác.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.  
primátor

Co: MČ Bratislava – Karlova Ves  
Magistrát – ODP