

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

## Pompa

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo  
MAGS ORM 55848/13-345760

Vybavuje/linka  
Ing. arch. Tomašáková/413

Bratislava  
12.12.2013

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

investor:	<b>Pompa</b>
stavba:	<b>Stavba garáže a ateliéru</b>
žiadosť zo dňa:	<b>2.10. 2013. 9.12. 2013</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>projekt stavby</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. Marcela Bertóková, 4264 A 4-1, autorizovaný stavebný inžinier</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>09/2013</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** samostatne stojaci objekt garáže s ateliérom na pozemku, kde je už existujúci radový rodinný dom. Navrhovaná stavba má 2 nadzemné podlažia s plochou strechou. Objekt má vstup od ulice Čsl. parašutistov. Na 1.NP je garáž pre 1 auto, vstup, schodisko, sklad a prekrytý prejazd do dvora, kde je situované parkovacie miesto pre auto a 2 smetné nádoby. Na 2. NP je schodisko, ateliér s hygienou a balkón. Statická doprava je celkovo riešená 3 parkovacími miestami. Jedno parkovacie miesto je ešte na pozemku pred existujúcim rodinným domom na Varšavskej ulici 13. Celková plocha pozemku 353 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha súčasná je 171 m<sup>2</sup> - 48,50%; z toho zastavaná plocha existujúcej garáže je 23 m<sup>2</sup> - 6,50%; na miesto pôvodnej garáže s 23 m<sup>2</sup> je navrhnutý objekt garáže a ateliéru so zastavanou plochou 75 m<sup>2</sup> - t.j. 21%, t.j. nárast o 15% na pozemku; navrhovaná zastavaná plocha pozemku je 223 m<sup>2</sup> - 63 %; zeleň 110 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 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 terasu a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiaru 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

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

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.

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.

Stavba garáže a ateliéru svojím architektonickým stvárnením a spôsobom zástavby narúša charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia a nespĺňa reguláciu v zmysle definície stabilizovaného územia. Vzhľadom na uvedené zámer nie je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, a preto

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

s umiestnením stavby:	<b>Stavba garáže a ateliéru</b>
na parcelách číslo:	<b>13002, 13003/1,2</b>
v katastrálnom území:	<b>Nové Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Varšavská, Riazanská ulica, ulica Čsl. parašutistov</b>

**Odôvodnenie:** Novostavba garáže a ateliéru nie je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, z hľadiska vysokého percenta zastavania (63%) pozemku s plošnou výmerou 353 m<sup>2</sup> i z hľadiska zvyšovania podlažných plôch. Jedná sa o nevhodné zahusťovanie stabilizovaného územia.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.  
primátor

Co: MČ Bratislava - Nové Mesto  
Magistrát - OUGG, ODI