

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

**Ing. Milan Lopuchovský**

Váš list číslo/zo dňa  
22.01.2014

Naše číslo  
MAGS ORM 41142/14-12292

Vybavuje/linka  
Ing. Mosná /59356508

Bratislava  
06.03.2014

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

investor:	<b>Ing. Milan Lopuchovský,</b>
stavba:	<b>Prestavba podkrovia, Boskovičova 1, kat. úz. Vinohrady</b>
žiadosť zo dňa:	<b>23.01.2014</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Peter Žalman, autorizovaný architekt 0081 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>08/2012 a 08/2013</b>

## **Predložená dokumentácia rieši:**

prestavbu „jednej polovice“ podkrovia bytového domu na Boskovičovej ul. Jestvujúci objekt je nepodpivničený, dvojpodlažný, zastrešený stanovou strechou, ktorá je už z jednej polovice zobytnená - bez zásahu do nosnej časti strechy - bez zmeny tvaru strechy, len osadením strešných okien. V bytovom dome sú v súčasnosti 3 bytové jednotky. Predložená dokumentácia navrhuje v nevyužitej časti podkrovia vybudovať samostatný menší 2-izbový byt s 3 vikiermi, kde pôdorysná plocha novej bytovej jednotky by sa mala zväčšiť aj o vysunutý 1 vikier, ktorý je umiestnený na strane od Boskovičovej ul. Podľa textovej časti v dokumentácii sa uvažuje s úplnou asanáciou polovice krovu a vybudovanie novej nosnej konštrukcie krovu. Podkrovie bude prístupné novým schodiskom, ktoré bude v polohe jestvujúceho dreveného schodiska, umiestneného na spoločnej schodiskovej podeste na 2.NP. V podkroví, v novej bytovej jednotke sa bude nachádzať obývacia izba s kuchynským kútom, spálňa, kúpeľňa a WC. Celková úžitková plocha bytu bude 42,39 m<sup>2</sup>.

Uvádzame, že Hlavné mesto SR Bratislava na predmetnú stavbu vydalo nesúhlasné záväzné stanovisko pod č. MAGS ORM 43866/13-62262 zo dňa 29.05.2013 pre žiadateľa Ing. Milana Lopuchovského. V stanovisku sa poukazovalo na nevhodné hmotovo-priestorové a architektonicko-urbanistické riešenie a na absenciu riešenia nárokov na statickú dopravu pre bytový dom.

**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 stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:**

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. 6157/3 a 6164, stanovuje funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie.**

**Podmienky funkčného využitia plôch:**

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN  
02/59 35 62 35

FAX  
02/59 35 64 46

BANKOVÉ SPOJENIE  
ČSOB: 25829413/7500

IČO  
603 481

INTERNET  
www.bratislava.sk

E-MAIL  
orm@bratislava.sk

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 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 stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Meradlom 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.

Prestavba podkrovia na Boskovičovej ul. č. 1 svojím architektonickým stvárnením a spôsobom prestavby nerešpektuje charakteristické princípy, obraz a proporcie konkrétneho územia a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast. Uvažovaný zámer je v rozpore 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>Prestavba podkrovia, Boskovičova 1</b>
na parcele číslo:	<b>6157/3 a 6164</b>
v katastrálnom území:	<b>Vinohrady</b>
miesto stavby:	<b>Boskovičova ul. č. 1</b>

#### **Odôvodnenie :**

Prestavba podkrovia („len jednej polovice“) a vybudovanie troch vikierov na bytovom dome je v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou – Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Prestavba podkrovia je z hľadiska urbanisticko – architektonického a hmotovo-priestorového riešenia nevhodným a neproporčným riešením pre konštrukciu stanovvej strechy. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia. V danej lokalite navrhované riešenie vnáša do zástavby neprijateľný kontrast, nerešpektuje proporcie a princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu, neúmerne zaťažuje lokalitu, a preto nie je možné takúto „prestavbu“ v stabilizovanom území umiestniť.

V rámci projektovej dokumentácie boli predložené dve odlišné situácie riešenia parkovacích miest pri bytovom dome na Boskovičovej ul. – „prvá“ koordinačná situácia z projektovej dokumentácie (PD) z dátumu 08/2012 a „druhá“ situácia z PD z dátumu 03/2012, ako príloha listu zo stanoviska MČ Bratislava – Nové Mesto pod č. ŽPaÚP-608/2012/N zo dňa 13.06.2012. Riešenie parkovacích miest pred jestvujúcou garážou pri bytovom dome v počte 3 – 4 vozidlá je neakceptovateľný, nakoľko ide o parkovacie miesta so stiesnenými podmienkami a navrhnutým umiestnením stojísk v zmysle priložených situácii by dochádzalo k obmedzovaniu výjazdu vozidiel obyvateľov bytov na komunikáciu.

Uvádzame, že Boskovičova ul. je slepou komunikáciou s max. šírkou cesty 5,5 m, ktorá má vytvorené parkovanie len po jednej strane ulice, je umiestnená v svahovitom teréne a komunikácia už teraz má veľmi stiesnené podmienky a je nadmieru zaťažená nevhodným a chaotickým parkovaním aj zo strany obyvateľov v danej lokalite.

1x fotokópiu pôdorysu, rezu a pohľadov sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.  
primátor

Prílohy: 1x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto  
Magistrát – OUP, ODI, archív