

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

**Michálek**

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo  
MAGS ORM 58389/14-341457

Vybavuje/linka  
Ing. arch. Labanc / 59356213

Bratislava  
16. 01. 2015

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

investor:	<b>Michálek</b>
stavba:	<b>„Rekonštrukcia a nadstavba garáže: Prístavba 1 bytovej jednotky“</b>
žiadosť zo dňa:	07. 10. 2014
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. Roland Gálik</b> (autorizácia č.: 1722*Z*1)
dátum spracovania dokumentácie:	<b>03. 2014 a 05. 2014</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** nadstavbu jestvujúcej garáže na pozemku jestvujúceho rodinného domu. Nakoľko nadstavba obsahuje 1-izbový byt, predmetnú stavbu možno označiť za rodinný dom. Zastrešenie je riešené formou plochej strechy. Dopravný prístup do predmetnej garáže je z tzv. požiarnej uličky, ako aj navrhovaný prístup k novému parkovaciemu miestu pre riešený byt. Nároky na statickú dopravu sú navrhnuté zabezpečiť 1 parkovacím miestom na spevnených plochách na pozemku stavby. Celková plocha riešeného pozemku je 250 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha jestvujúceho domu a garáže je 109 m<sup>2</sup>, plocha zelene 141 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 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. **14529/1, 14529/2 a 14530**, stanovuje funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102** (tabuľka C.2.102 v prílohe).

**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 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 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.

Laurinská 7 III. 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

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 územia rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby.

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

s umiestnením stavby:	<b>„Rekonštrukcia a nadstavba garáže: Prístavba 1 bytovej jednotky“</b>
na parcele číslo:	<b>14529/1, 14529/2 a 14530</b>
v katastrálnom území:	<b>Trnávka</b>
miesto stavby:	<b>Lidická ulica</b>

#### **Odôvodnenie :**

Umiestnenie stavby je v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou – s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov z hľadiska intenzity využitia územia a z hľadiska prevádzkovej kvality územia – dotknutej funkčnej plochy. Nárast podlažnej plochy v kontexte riešeného územia spolu so skutočnosťou, že realizáciou predmetnej nadstavby by došlo k vzniku dvoch samostatných prevádzok – dvoch rodinných domov na jednom pozemku pomerne malej veľkosti (250 m<sup>2</sup>), predstavujú neúmerne zaťaženie pozemku prevažne z pohľadu zhoršenia prevádzkovej kvality riešeného územia. Vzhľadom na uvedené sa môže v kontexte celej dotknutej funkčnej plochy znížiť celková kvalita prostredia, pričom zo záväznej regulácie stabilizovaných území vyplývajú požiadavky funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia, ktoré sú základným princípom regulácie.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.  
primátor

Prílohy: dokumentácia  
tabuľka C.2.102

Co: MČ Bratislava – Ružinov  
Magistrát – OUGG, ODI, archív