



Váž. pán
MUDr. Ladislav Pavlovič
Ambrova 36
831 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS OUIK 51531/15-328781 Ing. arch. Tomašáková/413 25.1.2016

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	MUDr. Ladislav Pavlovič s manželkou Mgr. Elenou Pavlovičovou, bytom Ambrova 36, 831 01 Bratislava
stavba:	Stavebné úpravy radového rodinného domu, Ambrova 2573/33
žiadosť zo dňa:	4.9.2015
typ konania podľa stavebného zákona:	zmena dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	SPDe s.r.o., Obchodná 41, 811 06 Bratislava, Ing. arch. Štefan Lichvár, 0005 AA, autorizovaný architekt, Ing. arch. Lenka Petrová
dátum spracovania dokumentácie:	08/2015

Predložená dokumentácia rieši: stavebné úpravy jestvujúceho radového rodinného domu pre 1 bytovú jednotku. Predmetný rodinný dom má jedno podzemné a dve nadzemné podlažia s plochou strechou. Zo strany Ambrovej ulice sú vnímateľné tri podlažia predmetných radových rodinných domov, ktoré majú spoločnú stenu. Riešenie statickej dopravy je navrhované na vlastnom pozemku investora 2 parkovacími miestami za sebou. Dopravné napojenie z Ambrovej ulice je navrhnuté na rozšírenie zo súčasných 3,0 m na 3,5 m, t.j. jedná sa o vybúranie časti kamenného múrika. Údaje podľa projektovej dokumentácie: Plocha pozemku p.č. 6005/6, 28 je 464 m², zastavaná plocha RD pôvodná i navrhovaná nie je vyčíslená, úžitková plocha pôvodného 1.PP je 150,58 m², úžitková plocha navrhovaného 1.PP je 181,96 m²; t.j. jedná o zväčšenie o +31,38 m², úžitková plocha pôvodného 1.NP je 114,75 m², úžitková plocha navrhovaného 1.NP je 144,20 m²; t.j. jedná o zväčšenie o +29,45 m², úžitková plocha pôvodného 2.NP je 121,42 m², úžitková plocha navrhovaného 2.NP je 126,71 m²; t.j. jedná o zväčšenie o +5,29 m²; spevnené plochy a zelené plochy nie sú vyčíslené. Súčasťou dokumentácie nie je napojenie na sieť technickej infraštruktúry, nakoľko sa ich stavebné úpravy netýkajú.

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 je záujmový pozemok 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 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.

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 narúša charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia. Vzhľadom na uvedené konštatujeme, že investičný zámer nespĺňa reguláciu v zmysle definície stabilizovaného územia 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 Ť H L A S Í

so zmenou stavby:	Stavebné úpravy rodinného domu, Ambrova 33
na parcelách číslo:	6005/6 o výmere 424 m², 6005/08 o výmere 40 m²
v katastrálnom území:	Vinohrady
miesto stavby:	Ambrova 33

Odôvodnenie: Zmena stavby predmetného radového domu nie je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov z dôvodu už jestvujúcej vysokej zastavanej plochy rodinného domu a minimálnej plochy zelene na predmetnom pozemku v stabilizovanom území. Taktiež nie je vhodné, aby sa zväčšoval index podlažných plôch pre daný rodinný 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 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

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto
Magistrát - OUIK, ODI