

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Drábeková

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS ORM 53060/13-321742 Ing. Simeunovičová/ 595 31.10.2013

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

investor:	Fej – Hu s.r.o., Ružová dolina 6, 821 09 Bratislava
investičný zámer:	Rodinný dvojdom , Hradská ulica, na pozemkoch parc.č. 2572/9 a 2571/4 v k.ú. Vrakúňa, Bratislava
žiadosť zo dňa:	14.08.2013, doplnená dňa: 16.09.2013
typ konania podľa stavebného zákona:	zmena stavby pred dokončením
druh podanej dokumentácie:	projekt pre územné konanie – k zmene stavby pred dokončením
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Alexander Németh, autorizovaný architekt , Reg.č. * 0484 AA*
dátum spracovania dokumentácie:	07/2013

Predložená dokumentácia rieši: zmenu stavby rodinného domu voči pôvodnému riešeniu. Pôvodne bol objekt RD SO – 08 na pozemku 2572/9 samostatný rodinný dom, umiestnený územným rozhodnutím MČ Vrakúňa č. UR/381/2009/14/Kr-91 z 11.06.09, ako súčasť stavby „Súbor rodinných domov IN HO-USE“. Zmena spočíva v polohe osadenia objektu, aj v zmene typu málopodlažnej zástavby.

Navrhnutý je objekt rodinný dvojdom, so šiestimi bytovými jednotkami umiestnenými na 1. a 2. NP. Objekt má tvar kvádra a je zastrešený pultovou strechou. rodinného domu bude mať jedno nadzemné podlažie a šikmú strechu. Výška hrebeňa strechy je + 6,675 m. Navrhovaný dvojdom je situovaný v okrajovej časti ochranného pásma železničných tratí.

Statická doprava je riešená v mierne zapustenom 1.PP a na spevnenej ploche teréne pred objektom. Pozemok je dopravne napojený komunikáciou (pozemok parc.č. 2572/1) z Hradskej ulice.

Celková plocha riešeného pozemku(zmeny) je 895,7 m², zastavaná plocha je 205,8 m², spevnené plochy 451,1 + 207 = 658,1 m², plocha zelene 326,5 m², celková podlažná plocha je 374,89 m².

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. 2572/9 a 2571/4 stanovuje funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie 102 (tabuľka C.2. 102 v prílohe listu), **stabilizované územie**.

Charakteristika: 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

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN FAX BANKOVÉ SPOJENIE IČO INTERNET E-MAIL
02/59 35 62 35 02/59 35 64 46 ČSOB: 25829413/7500 603 481 www.bratislava.sk orm@bratislava.sk

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.

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.

Zámer svojím architektonickým stvárnením a spôsobom zástavby narúša charakteristický obraz a proporcie dotknutého územia. Vzhľadom na uvedené konštatujeme, že investičný zámer nespĺňa reguláciu v zmysle definície stabilizovaného územia. Po prerokovaní zámeru v urbanistickej komisii dňa 15.10.2013

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

so zmenou stavby pred dokončením:	Rodinný dvojdom
na parcele číslo:	2572/9 a 2571/4
v katastrálnom území:	Vrakuňa
miesto stavby:	Hradská ulica, Bratislava

Odôvodnenie :

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia). V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Predložené riešenie má charakter bytového domu a podľa § 43b ods.3 Zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, nespĺňa definíciu rodinného domu.

Vzhľadom na uvedené je umiestnenie zámeru v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou, Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Projektovú dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v.r.
primátor

Co: MČ Bratislava – Vrakuňa
Magistrát - ORM – archív, ODI;