

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Michálek

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS ORM 49803/14-274398 Ing. arch. Brezníková /kl. 218 23.09. 2014

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

investor:	Micháleková
investičný zámer:	„Rekonštrukcia a nadstavba garáže: Prístavba 1 bytovej jednotky“ - parc. č. 14529/1 a 14529/2, Lidická ul., k. ú. Trnávka
žiadosť zo dňa:	28.05. 2014
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie a stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Ronald Gálik, autorizovaný stavebný inžinier/reg. č. 1722*Z*1
dátum spracovania dokumentácie:	marec 2014

Predložená dokumentácia rieši rekonštrukciu a nadstavbu jestvujúcej garáže na pozemku investora. Rekonštrukcia zahŕňa zväčšenie pôdorysných rozmerov a nadstavbu 2. NP, ktorá by slúžila ako nová bytová jednotka. Objekt garáže sa nachádza na konci parcely so šírkou 8 m, v prednej časti ktorej je na celú šírku situovaný rodinný dom.

Navrhovaný objekt má 2 podlažia zastrešené plochou strechou. Na 1.NP sa nachádza zväčšená pôvodná garáž, s dvoma komorami s technickým zázemím, vstupná hala a schodisko. 2.NP tvorí funkčná bytová jednotka. Pre potreby statickej dopravy sa rieši 1 nové parkovacie miesto na pozemku stavebníka. Dopravný prístup do garáže je v súčasnosti zabezpečený z jestvujúcej „požiarna uličky“. Z nej sa uvažuje aj dopravný prístup k novo vytváranému parkovaciemu miestu.

Podľa údajov uvedených v projektovej dokumentácii: Celková plocha pozemku je 250,0 m², zastavaná plocha - pôvodná garáž: 24,0 m², po rekonštrukcii: 48,0 m², podlahová plocha - nová garáž: 36,5 m², nová bytová jednotka: 47 m². Obostavaný priestor po rekonštrukcii: 282 m³.

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 je záujmový pozemok parc. č. 14529/1 a 14529/2 v k. ú. Trnávka, stanovuje funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**.

Charakteristika podmienok 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 požiarnu ochranu a civilnú obranu.

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

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.

Pozemok parc. č. 14529/1 a 14529/2 je 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.

Investičný zámer rekonštrukcie a nadstavby garáže s prístavbou 1 bytovej jednotky nie je v súlade 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

so zmenou dokončenej stavby:	„Rekonštrukcia a nadstavba garáže: Prístavba 1 bytovej jednotky“
na parcele číslo:	14529/1 a 14529/2
v katastrálnom území:	Trnávka
miesto stavby:	Lidická ul., Bratislava

Odôvodnenie :

Predmetný návrh je v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou – v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov z hľadiska regulácie intenzity využitia stabilizovaného územia. Na pozemku pôvodného rodinného domu s výmerou 250 m² sa navrhuje ďalší rodinný dom (posudzovaná stavba spĺňa náležitosti RD), čo predstavuje neprijateľnú intenzifikáciu a neúmerne zaťaženie nielen riešeného pozemku, ale aj celej stabilizovanej funkčnej plochy. Dosahovanú hodnotu indexu zastavaných plôch „IZP“, t.j. ukazovateľa intenzity využitia funkčných plôch: IZP = 0,53, považujeme za neakceptovateľnú. Prístupová „požiarna ulička“ svojimi nedostatočnými šírkovými parametrami a nevhodným technickým prevedením (je nespevnená), nespĺňa náležitosti miestnej komunikácie.

Investičný zámer: „Rekonštrukcia a nadstavba garáže: Prístavba 1 BJ“ popiera princíp vytvárania urbanisticky kvalitného obytného prostredia (nielen kvality zástavby, ale aj prevádzkovej kvality), stanovené v územnom pláne pre reguláciu stabilizovaných území.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.
primátor