

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

NORDFIN spol. s.r.o.
Hroboňova ul. 14
811 04 Bratislava

poštová adresa: Ižo

Váš list číslo/zo dňa
24.05.2011

Naše číslo
MAGS ORM 46658/11-286973

Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová/514

Bratislava
06.07.2011

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

| | |
|--------------------------------------|---|
| investor: | NORDFIN spol. s.r.o., Hroboňova ul. 14, 811 04 Bratislava |
| investičný zámer: | Novostavba rodinného domu, Hroboňova ul. č. 14 – časť garáž, parc. č. 4173/1, 2, 3, Bratislava |
| žiadosť zo dňa: | 24.05.2011 |
| typ konania podľa stavebného zákona: | konanie o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením |
| druh podanej dokumentácie: | projekt skutočného vyhotovenia stavby |
| spracovateľ dokumentácie: | Ing. arch. Marek Lukáč |
| dátum spracovania dokumentácie: | 04/2011 |

Predložená dokumentácia rieši: zrealizovanú zmenu stavby pred dokončením, ktorá pozostáva z rozšírenia podzemnej garáže, zvýšenia parkovacej kapacity z 5 parkovacích miest na 10 k pôvodne navrhovanej novostavbe rodinného domu. Na výstavbu rodinného domu bolo vydané právoplatné stavebné povolenie. Počas realizácie sa pristúpilo k úprave 1. PP (v súvislosti s novelou cestného zákona, ktorá navrhovala úplný zákaz parkovania na chodníkoch), pričom stavebník zrealizoval podzemnú garáž pre 10 motorových vozidiel so zakladačom so zazelenou strechou nad rámec právoplatného stavebného povolenia.

Ostatné časti rodinného domu boli postavené v zmysle stavebného povolenia. Objekt má 1. PP, 2. NP a podkrovie. Na 1. PP sa nachádza hlavný vstup do objektu so schodiskom a výťahom, technické priestory, sklady a podzemná garáž. Na 1. NP sú navrhnuté kancelárie so zázemím, na 2. NP a v podkroví je umiestnená hlavná obytná funkcia s jednou bytovou jednotkou.

Objekt garáže, ktorý je predmetom zmeny stavby pred dokončením je situovaný v zadnej časti rodinného domu v priamej nadväznosti na 1. PP. V plnom rozsahu je riešený pod terénom so zatrávenou strechou. Vjazd do garáže je v pôvodnej polohe z Hroboňovej ulice. V garáži je použitý automatický zakladačový parkovací systém KOMA – SYSTEM pre 10 áut. Statická doprava je riešená na vlastnom pozemku, navrhovaný počet parkovacích miest je postačujúci pre funkčné využitie objektu.

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:

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN
02/59 35 62 35

FAX
02/59 35 64 46

BANKOVÉ SPOJENIE
VÚB 6327-012/0200

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
orm@bratislava.sk

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

- Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, podľa záväznej časti stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. 4173/1, 4173/2, 4173/3 funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, kód 102 (tabuľka C.2.102 v prílohe listu).

Charakteristika územia: Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a málopodlažných bytových domoch. V stabilizovaných územiach prihliadať na jestvujúci charakter prostredia - málopodlažné bytové domy do 4 podlaží v územiach s izolovanou rodinnou zástavbou nepripúšťať. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej zástavby preferovať v nových rozvojových územiach. Málopodlažné formy do 4 n.p. umiestňovať ako prechodové formy medzi VBZ a rodinnou zástavbou.

Prevládajúcimi funkciami sú: - bývanie v rodinných typoch objektov (rodinné domy a rôzne typologické druhy málopodlažných bytových objektov do 4.n.p.)

- min. podiel prevládajúcej funkcie 70% - podiel celkových nadzemných podlažných plôch.

Prípustnými funkciami sú: - menšie zariadenia občianskej vybavenosti, plošná a líniová zeleň do 0,5 ha, zeleň pozemkov obytných budov a rodinných domov ako i zariadenia technického vybavenia územia a dopravné plochy (parkoviská) vstavané a rozptýlené v území – ak nie sú súčasťou centier lokálneho významu;

Funkciami prípustnými v obmedzenom rozsahu sú: - zariadenia telovýchovy a voľného času, malé ubytovacie zariadenia do max. 40 lôžok– rozptýlené v území,
- nad rámec daného územia možno výnimočne povoliť umiestnenie stavieb verejnej vybavenosti slúžiace širšiemu okoliu ;

Nepripustnými funkciami sú: - v území možno prevádzkovať iba také činnosti, ktoré svojou prevádzkou, výrobným alebo technickým zariadením nerušia svojimi negatívnymi účinkami prevádzku stavieb a zariadení v ich okolí (nemôžno napr. povoliť autoservisy, klampiarske prevádzky, stolárstva, ČSPH s autoservismi a opravovňami a pod.);

zrealizovaná zmena stavby: v súlade

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. V rámci stabilizovaného územia sa ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladaná miera stavebných zásahov je prevažne do 15% celkovej podlažnej plochy existujúcej zástavby v území. Jedná sa v zásade o nadstavbu, dostavbu a prístavbu budov, využitie podkrovi, úpravy a dovybavenie vnútroblokových priestorov, výstavbu v prielukách a podobne. Regulácia sa uplatňuje verbálnym formulovaním požiadaviek na riešenie a popisom prípustných a neprípustných zásahov do územia pre spracovanie podrobnejšej dokumentácie. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je potrebné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality. Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **v celomestskom centre** prevláda v rámci stabilizovaných území blokový charakter existujúcej zástavby. V rámci jednotlivých funkčných plôch sa môžu nachádzať bloky zástavby s odlišnou intenzitou zástavby. Z hľadiska ich dostavby sa požaduje rešpektovať typický charakter bloku. V určitých prípadoch – zvýraznenie nároží, nadstavby – môže dôjsť k vyššej intenzite využitia pozemku v porovnaní s okolitou existujúcou zástavbou. Určujúce sú však regulatívy (stavebná čiara, výška, odstupy a pod.) vyplývajúce z existujúcej stavebnej štruktúry bloku. Ukazovatele intenzity využitia územia sú až druhotné a z celomestskej úrovne nestanoviteľné. Tieto sú súčasťou záväzných častí územnoplánovacích dokumentácií na úrovni zóny.

Posúdenie zrealizovanej zmeny stavby vo vzťahu k územnému plánu zóny Aktualizácia územného plánu zóny A6, Bratislava, rok 2001, schválený uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 609/2001 zo dňa 28.06.2001, záväzná časť je vyhlásená všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta SR Bratislavy č. 7/2001.

- **Parcely č. 4173/1, 4173/2, 4173/3, na ktorých sa nachádza plánovaný investičný zámer, patria v zmysle uvedenej dokumentácie do sektoru č. 94.**

SEKTOR č. 94:

ZÁVÄZNÁ ČASŤ:

VYMEDZENIE SEKTORA: Územie je vymedzené areálom vysokoškolských internátov, Hroboňovou ulicou a ulicou Prokopa Veľkého. Presné vymedzenie sektoru je graficky vyjadrené vo výkresoch.

FUNKCIA:

- **Funkčné využitie územia:**

Prevládajúcou funkciou v sektore je bývanie.

Aby sa zachovala prevládajúca obytná funkcia, musí mať obytnú funkciu aspoň 70% objektov sektoru.

Doplňujúcou funkciou je občianska vybavenosť

- **Nepripustné funkčné využitie územia:**

Výroba, sklady, dielne, čerpacia stanica pohonných hmôt, autoservis, malovýroba, podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na životné prostredie a s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie alebo funkcie obdobného charakteru sú v sektore nepripustné.

REGULÁCIA SPÔSOBU VYUŽITIA ÚZEMIA:

- **Typologický druh zástavby pre funkciu bývanie:**

rodinný dom - samostatne stojaci dom

zrealizovaná zmena stavby: rodinný dom - samostatne stojaci dom – v súlade

REGULAČNÉ PRVKY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA:

- **Minimálna stavebná parcela: 6 árov**

zrealizovaná zmena stavby: 734 m² – v súlade;

- **Maximálna stavebná parcela pre výpočet zastavanej plochy parcely: 15 árov**

- **Index zastavanej plochy objektom: 0,30**

zrealizovaná zmena stavby: podľa projektanta - v zmysle stavebného povolenia

podľa našich výpočtov je index zastavanej plochy cca 0,62 – nie je v súlade;

- **Index prírodnej plochy: 0,60**

zrealizovaná zmena stavby: nie je v predloženej projektovej dokumentácii uvedený

- **Maximálna podlažnosť:**

2 nadzemné podlažia a jedno ustúpené podlažie, alebo podkrovie

zrealizovaná zmena stavby: 1 PP, 2 NP + podkrovie - v zmysle stavebného povolenia

Výška zástavby musí byť prispôbená okolitej zástavbe.

- **Stavebná čiara:** Určená existujúcou zástavbou

zrealizovaná zmena stavby: rešpektuje

SMERNÁ ČASŤ:

CHARAKTERISTIKA: Územie je stavebne stabilizované. Z typologických druhov je zastúpený predovšetkým rodinný dom a rodinný dom charakteru mestskej bytovej vily. V sektore je zastúpená funkcionalistická a modernistická architektúra. V sektore je zastúpená kvalitná funkcionalistická architektúra a kvalitná realizácia modernistickej súčasnej architektúry.

POŽIADAVKY NA VYJADRENIE KULTÚRNO-HISTORICKÉHO MIESTA: Územie je v tesnom susedstve s plochami s najvyšším výskytom kultúrnych, historických a sociálnych hodnôt areálu Horského parku. V sektore sa nachádzajú veľmi dobré príklady dobrej funkcionalis-

tickej architektúry. Nesmie sa pripustiť zničenie alebo zníženie ich kultúrno-historickej a sociálnej hodnoty.

PRIESTOROVÉ USPORIADANIE: Umožniť rekonštrukciu a dostavbu existujúcich objektov. Akékoľvek úpravy alebo zásahy je potrebné dôkladne preveriť a posúdiť. Pri rekonštrukcii a prestavbe sa nepripúšťa zníženie ekologických hodnôt sektoru. Hmotové riešenie a priestorová skladba navrhovanej zástavby sa musí prispôsobiť charakteru územia. Zastavanosť, výšku zástavby, hmotovopriestorovú a architektonickú formu je potrebné dôkladne preveriť a posúdiť. Ploty a prvky drobnej architektúry musia byť upravené tak, aby sa zabezpečili priehľady do zelene. Ploty môžu byť vytvorené zeleňou (živé ploty).

REGULÁCIA SPÔSOBU VYUŽITIA ÚZEMIA:

• **Typologický druh zástavby:**

Stavby pre služby, obchod, stravovanie

ZELEŇ: Zachovať ekologické danosti sektora a dopĺňujúcou výsadbou skvalitniť zeleň. Oporné múry nechať obrásť popínavými rastlinami. Tam kde to zástavba umožňuje vysadiť pozdĺž ulice alej stromov. Použiť zazelenené terasy a strechy.

STATICKÁ DOPRAVA: Garáže alebo parkovanie umiestniť na vlastnom pozemku. Garáže môžu byť umiestnené v oporných múroch a ak sú tieto garáže zazelenané, nezapočítavajú sa do zastavanej plochy objektom.

zrealizovaná zmena stavby: garáže umiestnené na vlastnom pozemku

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

| | |
|--|---|
| s dodatočným povolením zmeny stavby pred dokončením: | Novostavba rodinného domu, Hroboňova ul. č. 14 – časť garáž, parc. č. 4173/1, 2, 3, Bratislava |
| na parcelách číslo: | 4173/1, 4173/2, 4173/3 |
| v katastrálnom území: | Staré Mesto, zóna Slavín A6, sektor č. 94 |
| miesto stavby: | Hroboňova ulica |

Odôvodnenie:

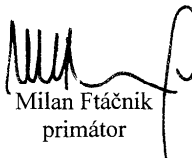
Zrealizovaná zmena stavby nie je v súlade s územným plánom zóny Aktualizácia územného plánu zóny A6, Bratislava, rok 2001:

- zrealizovaná zmena stavby prekračuje index zastavanej plochy prípustný pre daný sektor - garáž, ktorá je predmetom zmeny stavby pred dokončením, je potrebné započítať do celkovej zastavanej plochy, nakoľko podľa ÚPN - Z sa do zastavanej plochy **nezapočítavajú iba tie garáže, ktoré sú umiestnené v oporných múroch a ak sú tieto garáže zazelenané** (čo v tomto prípade nie je splnené, garáž je umiestnená za objektom v zadnej časti pozemku).

1x projektovú dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom




Milan Ftáčnik
primátor