

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

[redacted] Némethová, s.r.o.
[redacted]
[redacted]

Váš list číslo/zo dňa
23.09.2011

Naše číslo
MAGS ORM 54447/11-363787

Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava
03.10.2011

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

investor:	MOTORSTAV, Delená 3, 841 07 Bratislava
investičný zámer:	Prestavba rodinného domu, Havlíčkova ulica, Bratislava
žiadosť zo dňa :	23.09.2011
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	investičný zámer (jeho rozsah je dostatočný na posúdenie zmeny dokončenej stavby s územným plánom zóny)
spracovateľ dokumentácie:	Mgr. art. Branislav Škopek
dátum spracovania dokumentácie:	04/2011

Predložená dokumentácia rieši: zmenu dokončenej stavby - stavebné úpravy jestvujúceho rodinného domu za účelom vytvorenia dvojgeneračného rodinného domu určeného na bývanie pre dve rodiny. Vnútorne dispozície oboch bytov budú priamo prepojené interiérovým schodiskom. Pôvodne mal objekt 1 podzemné podlažie, 2 nadzemné podlažia a podkrovia (podľa výkresovej časti 2 podzemné podlažia, 1 nadzemné podlažie a podkrovia). Priamo v objekte sa nachádzajú 2 samostatné garáže. Návrh rieši vnútorné dispozičné zmeny na 1.PP, 1.NP a 2.NP, ruší pôvodné podkrovia, nahrádza ho novým takmer plnohodnotným nadzemným podlažím a ďalším ustúpeným podlažím. Po úpravách bude mať objekt 2 podzemné podlažia (dosiahnuté je to umelým násypom pôvodného terénu najmä na južnej fasáde), 2 nadzemné podlažia a ustúpené podlažie. Na severnej fasáde sa búra existujúci prístrešok vstupu a na jeho mieste sa dostavuje nový vstup, pod ktorým je na úrovni 2. PP umiestnená sauna s bazénom a hygienickým príslušenstvom. Na južnej strane fasády sa prispáva pôvodný terén a vytvára sa nové exteriérové schodisko. Objekt je zastrešený plochou strechou.

Vstup na pozemok je z Havlíčkovej ulice. Nároky statickej dopravy v počte dve parkovacie miesta sú pokryté v dvoch jestvujúcich samostatných garážach, prístupných priamo z Havlíčkovej ulice.

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 zmeny dokončenej 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. 3605/6, 3605/7, na ktorých sa nachádza plánovaná zmena dokončenej stavby, patria v zmysle uvedenej dokumentácie do sektoru č. 68.**

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

SEKTOR č. 68:**ZÁVÄZNÄ ČASŤ:**

VYMEDZENIE SEKTORA: Územie je vymedzené Havlíčkovou, Urbánkovou ulicou a parcelami rodinných domov. Presné vymedzenie sektoru je graficky vyjadrené vo výkresoch.

FUNKCIA:

- **Funkčné využitie územia:**

Prevládajúca funkcia - bývanie

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

Doplňujúca funkcia - občianska vybavenosť

zmena dokončenej stavby: bývanie – v súlade

- **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

bytový dom charakteru mestskej bytovej vily

zmena dokončenej stavby: dvojgeneračný rodinný dom samostatne stojaci – v súlade

REGULÁČNÉ PRVKY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA:

- **Minimálna stavebná parcela:**

rodinný dom - 6 árov

bytový dom charakteru mestskej bytovej vily - 8 árov

zmena dokončenej stavby: pôvodná parcela 572 m² – stavebné úpravy sú riešené na jestvujúcom rodinnom dome – v súlade;

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

- Index zastavanej plochy objektom: 0,30

zmena dokončenej stavby: 0,31 – akceptovateľné, zastavaná plocha sa oproti pôvodnej zväčšuje o cca 20 m² (v PD nesprávny výpočet indexu zastavanej plochy - 0,43 - do zastavanej plochy sú započítané aj spevnené plochy);

- **Index prírodnej plochy: 0,60**

zmena dokončenej stavby: 0,59 – ani pri jestvujúcom stave nebol tento koeficient splnený, aktuálna PD zvyšuje podiel zelene na pozemku, a tým tento koeficient optimalizuje – zanedbateľná odchýlka - v súlade;

- **Maximálna podlažnosť:**

rodinný dom - 2 nadzemné podlažia a 1 ustúpené podlažie, alebo podkrovie

bytový dom charakteru mestskej bytovej vily - 3 nadzemné podlažia a 1 ustúpené podlažie, alebo podkrovie

Výška zástavby musí byť prispôsobená okolitej zástavbe.

pôvodný stav: 1 podzemné podlažie, 2 nadzemné podlažia a podkrovie

zmena dokončenej stavby: 2 podzemné podlažia (dosiahnuté je to umelým násypom pôvodného terénu, kde sa z 1. NP stáva 1. PP), 2 nadzemné podlažia a ustúpené podlažie – nie je v súlade

- **Stavebná čiara:** Určená existujúcou zástavbou

zmena dokončenej stavby: ponecháva pôvodný stav

ZELEŇ: V severnej časti sektoru sa nachádza chránený prírodný areál „Hlboká cesta“.

V chránenom areáli rastie lipová aleja a zároveň je v ňom významná geologická lokalita.

SMERNÄ ČASŤ:

CHARAKTERISTIKA: Sektor leží v svahovitom území, s veľkými výškovými rozdielmi. Územie je stavebne stabilizované a je zastavané rôznorodou zástavbou. Z typologických druhov je zastúpený predovšetkým rodinný dom a rodinný dom charakteru mestskej bytovej vily. V sektore sa nachádza objekt belgického veľvyslanectva a v niekoľkých objektoch je umiestnená administratívna funkcia. V sektore prevláda funkcionalistická, modernistická a súčasná architektúra. Objekty majú dobrú architektonickú úroveň. V sektore bola porušená pôvodná miera zástavby výstavbou nového bytového domu s neprimerane veľkou podlažnosťou a zastavanou plochou.

PRIESTOROVÉ USPORIADANIE: Umožniť rekonštrukciu a dostavbu existujúcich objektov. Pri rekonštrukcii a dostavbe sa nepripúšťa zníženie ekologických hodnôt sektoru. Hmotové riešenie a priestorová skladba navrhovanej zástavby sa musí prispôbiť 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 a aby sa zabezpečil výhľad z Havlíčkovej ulice na mesto. Ploty môžu byť vytvorené zeleňou (živé ploty).

REGULÁCIA SPÔSOBU VYUŽITIA ÚZEMIA:

Typologický druh zástavby:

Stavby pre administratívu, obchod, služby.

ZELEŇ: Zachovať ekologické danosti sektoru a doplnujúcou výsadbou skvalitniť zeleň. Oporné múry nechať obrásť popínavými rastlinami. Tam kde to zástavba umožňuje vysadiť pozdĺž ulíc aleje stromov. Použiť zazelenené terasy a strechy.

DOPRAVA: Havlíčkova ulica je navrhnutá ako komunikácia C1 základnej kategórie M08/30, s jednostranným chodníkom šírky 1,5 m. Celková šírka komunikácie aj s chodníkom je 9 m.

Zúžený profil komunikácie je navrhnutý v kategórii MO5/30, s jednostranným chodníkom šírky 1,5 m. Celková šírka zúženého profilu komunikácie aj s chodníkom je 6 m.

STATICÁ 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.

zmena dokončenej stavby: akceptuje

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

s umiestnením stavby:	Prestavba rodinného domu, Havlíčkova ulica, Bratislava
na parcelách číslo:	3605/6, 3605/7
v katastrálnom území:	Staré Mesto, zóna Slavín A6, sektor č. 68
miesto stavby:	Havlíčková ulica

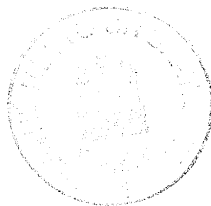
Odôvodnenie:

Zmena dokončenej stavby nie je v súlade s územným plánom zóny Aktualizácia územného plánu zóny A6, Bratislava, rok 2001, nakoľko:

- nie je dodržaný záväzný regulatív o maximálnej novej podlažnosti: „V prípade, ak súčet nadzemných a podzemných podlaží vnímaných nad terénom bude väčší ako tri, musí byť ďalšie podlažie ustúpené“. Počet vnímaných podlaží na východnej fasáde vo Vami predloženej projektovej dokumentácii (pohľad zo záhrady) sú 4 podlažia + ustúpené podlažie;

Projektovú dokumentáciu sme si ponechali

S pozdravom




Milan Ftáčnik
primátor