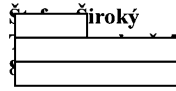


# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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



Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo  
MAGS ORM 55660/11-376130

Vybavuje/linka  
Ing.arch.Hanulcová/199

Bratislava  
22.03.2012

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

investor:	
investičný zámer:	<b>Rekonštrukcia rodinného domu – prístavba letnej kuchyne a nadstavba zimnej záhrady</b>
žiadosť zo dňa:	12.10.2011
typ konania podľa stavebného zákona:	<b> dodatočné povolenie stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b> projekt stavby</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b> Ing. Aladár Lovás, PS</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b> 09/2011</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** dodatočné povolenie stavby rekonštrukcie rodinného domu – dobudovanie priestorov letnej kuchyne (1.NP - prístavba) a zimnej záhrady (2.NP - nadstavba). Pôdorysné rozmery letnej kuchyne = 3 m x 5,6 m, Pôdorysné rozmery zimnej záhrady = 3,4 m x 3 m. Prístavba letnej kuchyne a nadstavba zimnej záhrady bude zastrešená presklenou strechou.

Obostavaný priestor:

- letná kuchyňa = 42m<sup>2</sup>
- zimná záhrada = 18m<sup>2</sup>

Zastavaná plocha = 21,20m<sup>2</sup> z toho:

- letná kuchyňa = 14,50m<sup>2</sup>
- zimná záhrada = 6,70m<sup>2</sup>

Prístavba letnej kuchyne sa napája na jestvujúcu kuchyňu s obývacou izbou a schodiskom do podkrovia. Strecha ako aj predná fasáda je celopresklenná s východom do dvora. Prístavba letnej kuchyne tvorí doplnkovú funkciu k hlavne stavbe rodinného domu.

Nadstavba zimnej záhrady je napojená na obývací priestor podkrovia s výstupom na jestvujúce schody do záhrady. Strecha ako aj bočná fasáda, okrem jednej steny sú presklené. Zimná záhrada tvorí doplnok podkrovia a je napojená na vonkajšiu záhradu.

Ostatné priestory rodinného domu zostávajú bezo zmien.

**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

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch - **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 požiaru ochranu a civilnú obranu.

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.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitost', ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že objem zastavanej plochy vzhľadom na charakter okolitej zástavby a veľkosť pozemku **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

s dodatočným povolením stavby:	<b>Rekonštrukcia rodinného domu – prístavba letnej kuchyne a nadstavba zimnej záhrady</b>
na parcele číslo:	<b>5250</b>
v katastrálnom území:	<b>Staré mesto</b>
Miesto stavby:	<b>Pri Suchom mlyne</b>

#### Odôvodnenie :

Parcela parc.č. 5250 je 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.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelne obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

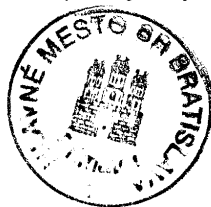
Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť:

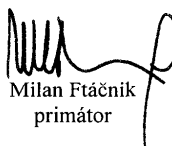
**v ostatnom území centra mesta** prevláda v rámci stabilizovaných území blokový charakter existujúcej zástavby. V rámci jednotlivých funkčných plôch sa môžu nachádzať bloky zástavby s odlišnou intenzitou zástavby. Z hľadiska ich dostavby sa požaduje rešpektovať typický charakter bloku. V určitých prípadoch – 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,

V súčasnosti dosahuje index zastavanej plochy (IZP) rodinného domu cca 40%, dostavbou - prístavbou letnej kuchyne, index zastavanej plochy stúpol cca na 44%, čo považujeme za nevhodné zvyšovanie zastavanej plochy v danej lokalite vzhľadom na charakter okolitej zástavby a veľkosť pozemku.

Na základe vyššie uvedeného hodnotíme zrealizovanú stavebnú úpravu: Rekonštrukcia rodinného domu – prístavba letnej kuchyne a nadstavba zimnej záhrady v záujmovej lokalite ako nesúladiť s ÚPN.

S pozdravom



  
Milan Ftáčnik  
primátor