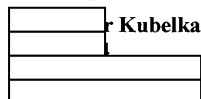


HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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



Váš list číslo/zo dňa
11.05.2012

Naše číslo
MAGS ORM35534/12-311777

Vybavuje/linka
Ing. arch. Tomašáková/314
Ing. arch. Arvayová/250

Bratislava
13.08.2012

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

investor:	
stavba:	Rozšírenie bytových priestorov do podkrovia rodinného domu na parcelách č. 22641/1 a č. 22641/3 v k.ú. Nové Mesto, Slnecná ulica č.4
žiadosť zo dňa: 13.02.2012	doplnená 23.05.2012
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Miroslav Kováčik, Ing. arch. Ján Sluka
dátum spracovania dokumentácie:	09/2011

Predložená dokumentácia rieši:

Prestavbu pôvodného krovu a zvýšenie hrebeňa krovu nad prístavbou k pôvodného rodinnému domu. Rodinný dom je dvojpodlažný s podkrovím, čiastočne podpivničený, bezprostredne nadväzuje na jestvujúci susedný dom štítovou stenou. Účelom prestavby je výmena opotrebovaných konštrukcií a strešnej krytiny, presvetlenie priestorov výraznými vystupujúcimi vikiermi z uličnej aj dvorovej strany, ktoré zároveň rozširujú využiteľný priestor. Rekonštrukciou podkrovia vzniknú: obývacia izba, dve spálne, kúpeľňa s WC, predsieň a schodisko. Parkovanie je riešené v jestvujúcej garáži a na teréne. Celková plocha podkrovia je 99,1 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. 22641/1 a 22641/3/3 je funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102** (tabuľka C.2. 102 v prílohe listu).

Podmienky 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.

V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, má-

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

lopodlažné 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.

Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu 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 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.**

Predložený zámer svojim architektonickým stvárnením (neprimerane veľké vikiere) a navrhovaným objemom narúša charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia. Vzhľadom na uvedené konštatujeme, že investičný zámer nespĺňa reguláciu v zmysle definície stabilizovaného územia.

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.

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

so stavbou:	Rozšírenie bytových priestorov do podkrovia rodinného domu
na parcele číslo:	22641/1 a 22641/3
v katastrálnom území:	Nové Mesto
miesto stavby:	Slnecná ulica

Odôvodnenie :

Umiestnenie stavby **Rozšírenie bytových priestorov do podkrovia rodinného domu** na p.č. 22641/1 a 22641/3 v k. ú. Nové Mesto nie je navrhnuté v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy 2007, v znení zmien a doplnkov. Navrhovaným riešením vzniká ďalšie plnohodnotné podlažie, čím stavba nespĺňa charakter rodinného domu. V zmysle § 43b (3) zákona č. 50/1976 Zb. (stavebný zákon) rodinný dom „... má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie“, riešením nie je splnená charakteristika podkrovia v zmysle STN 734301.

Navrhované riešenie podkrovia nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentuje existujúca zástavba územia, ktorá svojou zachovalou urbanistickou koncepciou a jednotným architektonickým stvárnením objektov z I. polovice 20. storočia patrí medzi jedinečné lokality na území mesta.

Odporúčame spracovať projektovú dokumentáciu, ktorá bude rešpektovať pôvodný tvar a sklon strechy, interiér bude presvetlený v rovine strechy strešnými oknami, respektíve v kombinácii strešného okna s vikierom primeranej výšky a veľkosti.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom



Milan Ftáčnik
primátor

Prílohy: tabuľka C.2. 102

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto
Magistrát – ODP, archív