

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Šutovský

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
MAGS ORM 57499/13-378912

Vybavuje/linka
Ing. arch. Tomašáková/413

Bratislava
21.1.2014

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

investor:	Šutovský
stavba:	Rekonštrukcia a prístavba rodinného domu, Riazanská ulica 55
žiadosť zo dňa:	21.10. 2013, doplnenie 29.11.2013
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	COMPASS, s.r.o., Ing. arch. Matej Grébert, 1774 AA, autorizovaný architekt
dátum spracovania dokumentácie:	10/2013

Predložená dokumentácia rieši: rekonštrukciu a prístavbu rodinného domu pre jednu bytovú jednotku. Existujúci rodinný dom má jedno podzemné podlažie, dve nadzemné podlažia a podkrovia. Pri rekonštrukcii je navrhnuté zobytnenie podkrovia, ktoré predstavuje doplnenie dvoch vikierov do strešnej konštrukcie, jeden vikier smerom do ulice, druhý do záhrady. Vikiere so zvislými obvodovými stenami sú cca 5 m široké v streche o celkovej šírke 6,55 m. Susedné rodinné domy sú s pôvodnou strechou, bez vikierov. Rodinný dom je súčasťou radovej zástavby, ktorá má pred domom predzáhradku o dĺžke približne 9 m. Na polovici tejto predzáhradky je navrhovaná dvojpodlažná prístavba s plochou strechou. Na prízemí je garáž, na 2. NP je priestraná izba prístupná i vonkajším schodiskom. Parkovacie miesta sú dve, jedno v garáži a druhé na spevnenej ploche pred domom. Údaje podľa PD: Plocha pozemku je 196 m². Zastavaná plocha pôvodného RD je 59,60 m² - 30,40%, zastavaná plocha navrhovaného RD je 92,40 m² - 47,10%, zeleň ostáva pôvodná 82 m², spevnenej plochy pôvodné sú 59,30 m², spevnenej plochy navrhované sú 29,16 m², plocha PP 48,80 m² ostáva nezmenená, plocha súčasných nadzemných podlaží je 190,40 m², plocha navrhovaných nadzemných podlaží je 243,50 m², výška strechy je +10,5m, výška prístavby je +6,03m.

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 investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky stanovuje funkčné využitie územia: **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. V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepri-púšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových úze-miach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlaž-

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

nou 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.

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie. Územný plán v stabilizovanom území 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 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.

Rekonštrukcia a prístavba rodinného domu svojím architektonickým stvárnením a spôsobom zástavby narúša charakteristický obraz a proporcie konkrétneho stabilizovaného územia a nespĺňa charakteristiku v zmysle definície podkrovia. Vzhľadom na uvedené zámer nie je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, a preto

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

s umiestnením stavby:	Rekonštrukcia a prístavba rodinného domu
na parcelách číslo:	22654/1,2 výmera 196 m²
v katastrálnom území:	Nové Mesto
miesto stavby:	Riazanská ulica 55

Odôvodnenie: Rekonštrukcia a prístavba predmetného rodinného domu nie je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, z hľadiska vysokej zastavanosti pozemku (47,10%), nevhodného hmotovo-priestorového riešenia prístavby. Riešením nie je splnená charakteristika podkrovia v zmysle STN 734301 cit. „Podkrovie: vnútorný priestor domu prístupný z posledného nadzemného podlažia vymedzený konštrukciou krovu a ďalšími stavebnými konštrukciami; určený je na účelové využitie; za podkrovie sa považuje pritom také podlažie, ktoré má aspoň nad tretinou podlahovej plochy šikmú konštrukciu krovu, a ktorého zvislé obvodové steny nadväzujúce na šikmú strešnú, resp. stropnú konštrukciu nie sú vyššie ako polovica výšky bežného nadzemného podlažia domu“. Zvislé obvodové steny vo vikieroch nadväzujúce na šikmú strešnú, resp. stropnú konštrukciu sú vyššie ako polovica výšky bežného nadzemného podlažia domu. Odporúčame rešpektovať pôvodný tvar a sklon strechy, interiér presvetliť v rovine strechy strešnými oknami. Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.
primátor

Co: MČ Bratislava - Nové Mesto
Magistrát - OUGG, ODI