

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

VPÚ DECO Bratislava, a.s.
Za kasárňou 1
831 03 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS ORM 48287/14-260605 Ing.arch.Tomašáková/413 23.6.2014

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

investor:	Ian Curtis
stavba:	Prístavba rodinného domu na Leteckej 20
žiadosť zo dňa:	30.4.2014, doplnenie 6.6.2014
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Milan Dvorský, 0735 AA, autorizovaný architekt
dátum spracovania dokumentácie:	04/2014

Predložená dokumentácia rieši: prístavbu pôvodného rodinného domu v radovej zástavbe. Rodinný dom sa pristavuje dvoma smermi: jednopodlažným objektom zimnej záhrady s terasou smerom do záhrady a tiež z boku pôvodného domu štvorpodlažným objektom (t.j.1.PP, 1NP, 2 NP a podkrovie s vikierom). Hrebeň strechy je +9,950 m. Pôvodná garáž pred domom sa odstráni a plocha sa využije na parkovanie auta. Z uličnej strany je v pristavovanom dome umiestnená dvojgaráž. Plocha pozemku je 439 m², zastavaná plocha pôvodného rodinného domu je 48 m², plocha pôvodnej garáže je 24 m², zastavaná plocha prístavby je 93 m², úžitková plocha je 364,40 m². Súčasťou dokumentácie je napojenie na sieť technickej infraštruktúry.

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 parcely 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-nou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby. Po-diel 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 po-dlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Primaciálny palác, III. poschodie

TELEFÓN FAX BANKOVÉ SPOJENIE IČO INTERNET E-MAIL
02/59 35 65 35 02/59 35 65 55 ČSOB 25829413/7500 603 481 www.bratislava.sk primator@bratislava.sk

Medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch sú zaradené rôzne formy zástavby rodinných domov.

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.

Prístavba rodinného domu architektonickým stvárnením a spôsobom zástavby narúša charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia a nespĺňa reguláciu v zmysle definície stabilizovaného územia. 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:	Prístavba rodinného domu na Leteckej 20
na parcelách číslo:	19622/13,14
v katastrálnom území:	Nové Mesto
miesto stavby:	Letecká 20

Odôvodnenie: Prístavba predmetného rodinného domu nie je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, z hľadiska zvýšenia zastavanosti pozemku (zo 16% na 32%), z hľadiska zvyšovania podlažných plôch, nevhodného hmotovo-priestorového riešenia prístavby v radovej zástavbe. 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“. Zvislá obvodová stena (vikier smerom do záhrady) nadväzujúca na šikmú strešnú, resp. stropnú konštrukciu je vyššia ako polovica výšky bežného nadzemného podlažia domu. Jedná sa o nevhodné zahusťovanie stabilizovaného územia.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.
primátor

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