

# 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 53188/14-302831                      Ing.arch.Tomašáková/413                      16.9.2014

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

investor:	<b>Ian Curtis</b>
stavba:	<b>Prístavba rodinného domu na Leteckej 20</b>
žiadosť zo dňa:	<b>17.7.2014, doplnenie 8.8.2014, 27.8.2014</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Milan Dvorský, 0735 AA, autorizovaný architekt</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>08/2014</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** prístavbu pôvodného rodinného domu v radovej zástavbe v obytnom súbore Ľudová štvrť. Rodinný dom sa pristavuje dvoma smermi: jednopodlažným objektom zimnej záhrady (zastrešenie pultovou strechou) s terasou smerom do záhrady a tiež zboku pôvodného domu štvorpodlažným objektom (t.j.1.PP, 1NP, 2 NP a obytné podkrovie). Pôdorysne je bočná prístavba v záhradnej časti väčšia (v 1.PP, 1.NP, a balkón na 2.NP) ako jestvujúce domy v radovej zástavbe. 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 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha pôvodného rodinného domu je 48 m<sup>2</sup>, plocha pôvodnej garáže je 24 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha prístavby je 93 m<sup>2</sup>, navrhovaná zastavaná plocha je 140,310 m<sup>2</sup>, úžitková plocha je 364,40 m<sup>2</sup>. 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 nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné 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

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

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. 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:	<b>Prístavba rodinného domu na Leteckej 20</b>
na parcelách číslo:	<b>19622/13,14</b>
v katastrálnom území:	<b>Nové Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Letecká 20</b>

**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. Jedná sa o nevhodné zahusťovanie stabilizovaného územia.

Navrhované riešenie prístavby (nedodržanie pôvodnej čiary radovej zástavby v záhradnej časti) 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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.  
primátor

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