

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

**Machyniak**

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

Vybavuje/linka

Bratislava

MAG S ORM 41983/12/270201

Ing. arch. Hanulcová /199

14.12.2012

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

investor:	
investičný zámer:	<b>Rekonštrukcia rodinného domu, letná kuchyňa a zimná záhrada</b>
žiadosť zo dňa	<b>30.04.2012</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o dodatočnom povolení stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>projekt stavby</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. Aladár Lovás, PS</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>09/2011</b>

Listom zo dňa 30.04.2012 ste nás požiadali o prehodnotenie nesúhlasného záväzného stanoviska k investičnej činnosti vydaného dňa 22.03.2012 pod č. MAG S ORM 55660/11-376130 k investičnému zámeru: Rekonštrukcia rodinného domu – prístavba letnej kuchyne a nadstavba zimnej záhrady, na pozemku p.č.5250, k.ú. Bratislava - Staré mesto.

**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 je 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:**

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch:

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

- **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 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, 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 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.

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.

Vzhľadom na to, že uvažovaný zámer bol pôvodne posudzovaný na základe žiadosti, v ktorej bol uvádzaný jeden pozemok parc.č. 5250, dosahovaný index zastavanej plochy rodinného domu dostavbou prístavby a nadstavby stúpol cca o 44%, čo sme považovali za nevhodné navyšovanie zastavanej plochy v danej lokalite vzhľadom na charakter zástavby a veľkosť daného pozemku. V súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou, bolo k jeho dodatočnému povoleniu stavby vydané nesúhlasné záväzné stanovisko. V žiadosti o prehodnotenie záväzného stanoviska boli doplnené údaje o skutočnej veľkosti pozemkov pridružených k jestvujúcemu rodinnému domu a po následnom prerokovaní zámeru v urbanistickej komisii dňa 04.12.2012, vzhľadom na veľkosť pridruženého pozemku parc.č. 5249 – záhrady, daný investičný zámer neprekračuje index zastavanej plochy a spĺňa charakteristický obraz jestvujúcej zástavby. Z uvedeného vyplýva, že uvažovaný zámer **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

## Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	<b>Rekonštrukcia rodinného domu – prístavba letnej kuchyne a zimná záhrada</b>
na parcele číslo:	<b>5250/1, 5250/3, 5250/2, 5250/4, 5249</b>
v katastrálnom území:	<b>Staré mesto</b>
miesto stavby:	<b>Pri Suchom mlyne</b>

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave v znení neskorších predpisov sa uplatňujú na základe

súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky**:

**- z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy
- umiestniť kontajnery resp. zberné nádoby pre komunálny odpad na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom

UPOZORNENIE:

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 dáva žiadateľovi do pozornosti, že podľa § 140b ods.3 stavebného zákona, veta prvá, je dotknutý orgán viazaný obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to neplatí, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal.

Z dokumentácie sme si ponechali 1x sprievodnú správu, situáciu a vzorový priečny rez, ostatné časti projektovej dokumentácie Vám v prílohe vraciame.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

Toto záväzné stanovisko č.j. MAGS ORM 41983/12/270201 nahrádza záväzné stanovisko č.j. MAGS ORM 55660/12-376130 zo dňa 22.03.2012.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v.r.  
primátor

Príloha – potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto + potvrdená situácia  
Magistrát – ODP