

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Hlubík

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
MAGS ORM 51499/14-288123

Vybavuje/linka
Ing.arch.Hanulcová

Bratislava
05.09.2014

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

| | |
|--------------------------------------|---|
| investor: | Hlubík |
| investičný zámer: | Rekonštrukcia rodinného domu a novostavba garáže |
| účel stavby: | bývanie |
| žiadosť zo dňa: | 20.06.2014 |
| typ konania podľa stavebného zákona: | umiestnenie stavby |
| druh podanej dokumentácie: | dokumentácia pre stavebné povolenie |
| spracovateľ dokumentácie: | Ing. arch. Marián Čurilla, archateliér, s.r.o. |
| dátum spracovania dokumentácie: | 08/2013 |
| doložené doklady: | - rozhodnutie o odstránení prístavby garáže zo dňa 23.09.2013 - súhlasné záväzné stanovisko MČ Lamač zo dňa 14.03.2014 |

Predložená dokumentácia rieši:

rekonštrukciu rodinného domu pozostávajúcu z úprav vnútornej dispozície, zateplenia objektu, z prístavby pivnice v úrovni 1.PP a z odstránenia prístavby garáže. Rodinný dom je prístupný z ulice Pod Zečákom a je situovaný v nesúvislej uličnej zástavbe izolovaných rodinných domov. Rodinný dom bol pôvodne podpivničený, dvojpodlažný zastrešený plochou strechou, postavený v 70 - 80-tych rokoch 20. storočia. Pôvodne bol objekt riešený s dvomi bytovými jednotkami situovanými na úrovni 1.NP a 2.NP so spoločným schodiskom a suterénom. Rekonštrukcia rieši jeho prestavbu na rodinný dom s jednou bytovou jednotkou. Samotný objem stavby zostáva v zásade nezmenený, jedinou zmenou je prístavba pivnice v úrovni 1.PP, ktorá je čiastočne zapustená pod úroveň terénu a jej strecha je navrhnutá na využitie ako terasa. Odstránením pôvodnej prístavby garáže vyplynula nutnosť realizácie novostavby garáže situovanej na hranici pozemku prístupnej priamo z ulice Pod Zečákom. Garáž rieši parkovanie dvoch osobných vozidiel a priestor pre uskladnenie bicyklov, motocyklov. Objekt garáže je riešený ako jednopodlažná stavba s plochou strechou.

Bilančné údaje:

Výmera pozemku = 771m²
Zastavaná plocha pôvodná RD = 139,53m²
Zastavaná plocha prístavby garáže = 21,76m²
IZP = 0,209 = 0,21

Zastavaná plocha RD po rekonštrukcii vrátane prístavby pivnice na 1.PP = 167,31m²
Zastavaná plocha garáže = 60m²
IZP = 0,294 = 0,29

Laurinská 7 II. poschodie

| | | | | | |
|----------------|----------------|-------------------|---------|-------------------|-------------------|
| TELEFÓN | FAX | BANKOVÉ SPOJENIE | IČO | INTERNET | E-MAIL |
| 02/59 35 62 35 | 02/59 35 64 46 | VÚB 6327-012/0200 | 603 481 | www.bratislava.sk | orm@bratislava.sk |

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, číslo funkcie 102

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, 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.

Intenzita využitia územia:

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 zložitost', 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.

Rôzne formy zástavby rodinných domov patria medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Rekonštrukcia rodinného domu a novostavba garáže svojou zastavanou plochou, kubatúrou a architektonickým stvárnením a spôsobom prevedenia nenaruša charakteristický obraz, proporcie predmetného stabilizovaného územia.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že predložený investičný 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: | Rekonštrukcia rodinného domu a novostavba garáže |
| na parcele číslo: | 1205, 1206 |
| v katastrálnom území: | Lamač |
| miesto stavby: | ul. Pod Zečákom |

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:

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie jestvujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

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

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 časť Architektúra: SO 01 - Rodinný dom a SO-02 Garáž, ostatné časti projektovej dokumentácie Vám v prílohe vraciamе.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v.r.
primátor

Príloha – potvrdená situácia

- projektová dokumentácia - požiariе zabezpečenie stavby
 - statika
 - zdravotехnika
 - elektro
 - vykurovanie

Co: MČ Bratislava – Lamač + potvrdená situácia
Magistrát – ODI