



**Ing. Július Olšiak, CSc.
- EKOSOFTCENTRUM
Sabinovská 10
821 02 Bratislava**

Váš list č./zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
2018025/06.04. 2018 MAGS OUIK 42325/18-119596 Ing. arch. Brezníková/218 14.12. 2018

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

| | |
|--------------------------------------|---|
| investor: | XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX |
| investičný zámer: | Rodinný dom - zmena dokončenej stavby, - Slowackého xx, parc. č. xxxxxxxxxxxx, k.ú. Trnávka, Bratislava II |
| žiadosť zo dňa: | 06.04. 2018, doplnená dňa: 11.12. 2018 |
| typ konania podľa stavebného zákona: | konanie o zmene dokončenej stavby |
| druh podanej dokumentácie: | projekt pre stavebné povolenie – Stavebná časť |
| spracovateľ dokumentácie: | Ing. Július Olšiak, CSc., autorizovaný stavebný inžinier SKSI/reg. č. 1156*Z*1 |
| dátum spracovania dokumentácie: | 03/2018 |

Predložená dokumentácia rieši rekonštrukciu existujúceho rodinného domu, v rámci ktorej sa vytvoria 2 bytové jednotky. Pozemok stavby/parc. č. xxxxxxxxxxxx, s výmerou 354,00 m² je situovaný v JV časti Slowackého ul. v k.ú Trnávka. Na riešenom pozemku sa v súčasnosti nachádza garáž prístupná z uličky zo zadnej strany a spevnená plocha na parkovanie.

Existujúci rodinný dom je krajná stavba v bloku 7 radových rodinných domov, ktoré sú v prevažnej miere už rekonštruované/rôzne formy úpravy 2.NP (podkrovné so strešnými oknami, s vikiermi, plnohodnotné s rovnou strechou, ...). Ide o prízemnú stavbu s podkrovím, čiastočne podpivničenú, s 1 bytovou jednotkou/4-izbový byt. Hrebeň strechy/výška +6,470 m, je orientovaný rovnobežne s komunikáciou. Podkrovie je smerom do ulice presvetlené oknom v úzkom vikieri/izba 35,80 m, presvetlenie 2.NP v časti prístavby je riešené oknom priamo na fasáde. Rodinný dom je v schátralom stave.

Architektonické riešenie:

- vytvorenie dvoch plnohodnotných podlaží, zastrešenie rovnou strechou/výška atiky +6,200 m, min. spád 5% (asanácia pôvodnej strechy vrátane dreveného stropu nad 1.NP),
- zmenšenie zastavanej plochy o cca 12 m² asanáciou prístavby, čím vznikne priestor pre vybudovanie prístupového chodníka medzi RD a plotom v šírke 3,0 m, vstup do suterénu bude vonkajšími schodmi,
- zmeny v dispozičnom a prevádzkovom riešení: vytvorenie dvoch 3-izbových bytových jednotiek na každom podlaží.

Dispozičné a prevádzkové riešenie:

- 1.NP/ÚP = 78,21 m²: zavesenie, vstupná predsieň, schodisko, chodba, obývací izba+KK, kúpeľňa+wc, spálňa, izba;
- 2.NP/ÚP = 73,28 m²+6,93 m² balkón: chodba, obývací izba+KK, kúpeľňa+wc, spálňa, izba, balkón,
- 1.PP/ÚP = 24,01 m²: pivnica – kotol, pivnica.

Dopravné riešenie: Pre účely stavby sa/v súlade s STN 73 6110-Z2, zabezpečujú na jej pozemku 4 parkovacie miesta (1 PM garáž + 3 PM na spevnenej ploche v zadnej časti pozemku) dopravne prístupné z príľahlej Slowackého ul..

Plošné bilancie posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii:

- celková výmera riešeného pozemku/parc. č. xxxxxxxxxxxx: 354,00 m²
- zastavaná plocha RD: 96,03 m² (pôvodná: 109,76 m²/96,03 + 13,73 m² - prístavba)
- zastavaná plocha garáž: 21,63 m².....*nemení sa*
- podlažná plocha RD: 192,06 m² (pôvodná RD: 219,5 m²)
- úžitková plocha RD: 175,5 m² + garáž: 16,96 m²
- spevnené plochy (3 PM + chodníky): 75,00 m²
- plocha zelene na rastlom teréne: 161,36 m²

Dosahované hodnoty ukazovateľov využitia riešeného pozemku:

- IZP = 0,33 (pôv. IZP = 0,37), IPP = 0,60 (pôv. IPP = 0,68), KZ = 0,46

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

Pre územie, ktorého súčasťou je riešený pozemok parc. č. xxxxxxxxxxxx/k.ú. *Trnávka*, územný plán stanovuje:

- *Funkčné využitie územia:* OBYTNÉ ÚZEMIA: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo 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.

- *Intenzita využitia územia:* Riešený pozemok je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy

formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení.

Posudzovanie všetkých foriem stavebných zásahov v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať.

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.

Posudzovaná zmena dokončenej stavby rodinného domu na Slowackého 51/k.ú. *Trnávka*, spĺňa reguláciu využitia územia stanovenú v záväznej časti územného plánu. Hodnoty ukazovateľov využitia riešeného pozemku IZP a IPP zaznamenávajú, v dôsledku asanácie pôvodnej prístavby, mierny pokles; miera využitia riešeného územia korešponduje s priemernou intenzitou využitia územia dotknutej funkčnej plochy.

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

| | |
|------------------------------|-------------------------------------|
| so zmenou dokončenej stavby: | Rodinný dom |
| na parcele číslo: | xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx |
| v katastrálnom území: | Trnávka, |
| miesto stavby: | Slowackého xx, Bratislava II |

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 urbanisticko-architektonického riešenia:

- vhodne zvolenými výrazovými prostriedkami zjemniť, resp. prispôbiť nový architektonický výraz rodinného domu okolitej zástavbe (napr. horizontálne rozčlenenie fasády/farbou, materiálom, ...);

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- 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,
- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami Všeobecne záväzného nariadenia č. 8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy;

z hľadiska budúcich majetko - právnych vzťahov:

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii

pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:

- Zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území.

Upozornenie:

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov, ani záväzné stanoviská hlavného mesta vydávané v rámci iných konaní.

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.

Projektovú dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: potvrdené výkresy: Polohopisný a výškopisný plán/GESI s.r.o., M 1:200, 2xA4, 04/2017; č. 6 Pôdorysy/M 1:100, 2xA4, 03/2018; č. 7 Pohľady, Rez/M 1:100, 2xA4, 03/2018

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdené výkresy: Polohopisný a výškopisný plán/GESI s.r.o., M 1:200, 2xA4, 04/2017; č. 6 Pôdorysy/M 1:100, 2xA4, 03/2018; č. 7 Pohľady, Rez/M 1:100, 2xA4, 03/2018

Magistrát – ODI, OUIČ/archív