



Váš list č./zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
10.12. 2018 MAGS OUIIC 36517/19-500354 Ing. arch. Brezníková/218 15.08. 2019

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	xx
názov a miesto stavby, parc. č., k.ú.	„Prístavba rodinného domu - Luhačovická ul.“ - parc. č. xxxxxxxxxxxx, k.ú. Trnávka, Bratislava II
žiadosť zo dňa:	18.12. 2018, doplnenie podania dňa: 15.08. 2019
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení zmeny dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	Projekt pre stavebné povolenie - DSP
spracovateľ dokumentácie:	zodpovedný projektant: Ing. Martin Korbel - autorizovaný st. inžinier SKSI/reg. č. 4720*SP*12
dátum spracovania dokumentácie:	11/2018

Predložený projekt dokumentuje prístavbu rodinného domu, ktorá bola zrealizovaná bez stavebného povolenia. Na pôvodnú stavbu rodinného domu bolo vydané kolaudačné rozhodnutie č. SÚ/CS 1990/4/2012/HŠŤ-2 zo dňa 14.11. 2012.

Pozemok rodinného domu/parc. č. xxxxxxxxxxxx, s výmerou 394 m² sa nachádza v obytnom bloku rodinných dvojdomov situovaných pozdĺž SZ časti Luhačovskej ulice v k.ú. Trnávka.

Objekt prístavby rodinného domu so zastavanou plochou 11,96 m² je zrealizovaný na pozemku parc. č. xxxxxxxxxxxx. Prístavba je, rovnako ako pôvodný objekt rodinného domu, osadená na hranici so susedným pozemkom zo západnej strany/parc.č. xxxxxxxxxxxx. 2-podlažný objekt prístavby s rovnou strechou, tvarovo a výškovo nadväzuje na pôvodný objekt. Má samostatný vstup zo SZ strany. Dispozične predstavuje jeden priestor – šatník, na oboch podlažiach s úžitkovou plochou 20,82 m².

Plošné bilancie posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii:

- celková výmera riešeného pozemku/parc. č. xxxxxxxxxxxx: 394,00 m²

- zastavaná plocha rodinného domu - pôvodná: 110,46 m², po realizácii prístavby: 122,42 m²
- spevnené plochy: 55,40 m² - pôvodná: 67,36 m²
- plocha zelene na rastlom teréne: 216,18 m²...*nemení sa*

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 zrealizovanej zmeny dokončenej 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. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx/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 nezahrňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

- Intenzitu 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.

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 celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné 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. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.*

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- *vo vnútornom meste pri dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby* a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Táto úloha musí byť jednoznačne

riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Zrealizovaná zmena dokončenej stavby rodinného domu na Luhačovickej ulici č. 17, k.ú. Trnávka/parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, spĺňa reguláciu využitia územia stanovenú v záväznej časti územného plánu. Zmena stavby rešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu dotknutej stabilizovanej funkčnej plochy. Miera využitia riešeného pozemku po realizácii prístavby korešponduje s priemernou intenzitou využitia pozemkov rodinných domov v dotknutej funkčnej plochy.

Hlavé mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s dodatočným povolením zmeny dokončenej stavby:	„Prístavba rodinného domu - Luhačovická ul. “
na parcele číslo:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Trnávka
miesto stavby:	Luhačovická , 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 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;

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 Slovenskej republiky Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

V prípade, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné právo k nehnuteľnostiam, s ktorými uvažoval pri riešení investičného zámeru, hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplynulo z tejto skutočnosti.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, 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 – 1x, sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: projektová dokumentácia

potvrdené výkresy: č. A.2 Situácia - nový stav/M 1:100, 2xA4; č. A.5 Pôdorys prízemí – nový stav/M 1:50, 2xA4; č. A.6 Pôdorys poschodia – nový stav/M 1:50, 2xA4

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdené výkresy: č. A.2 Situácia - nový stav/M 1:100, 2xA4; č. A.5 Pôdorys prízemí – nový stav/M 1:50, 2xA4; č. A.6 Pôdorys poschodia – nový stav/M 1:50, 2xA4

Magistrát – ODI, OUIČ/archív