



Váš list č./zo dňa 04.01. 2019 Naše číslo MAGS OUIK 37437/19-4590 Vybavuje/linka Ing. arch. Brezníková/218 Bratislava 12.09. 2019

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
investičný zámer:	„Rekonštrukcia rodinného domu CVE“ - Slowackého - parc. č. xxxxxxxxxx, k.ú. Trnávka, Bratislava II
žiadosť zo dňa:	09.01. 2019
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	Projekt pre územné rozhodnutie a stavebné povolenie/časť Architektúra;
spracovateľ dokumentácie:	- LEarchitects s.r.o., Bratislava - zodp. projektant: Ing. arch. Martin Eckhardt, PhD, autorizovaný architekt SKA/reg. č. 2273AA - vypracoval: Ing. arch. Erik Vajgel
dátum spracovania dokumentácie:	10/2018

Predložená dokumentácia rieši rekonštrukciu rodinného domu s 1 bytovou jednotkou v radovej zástavbe na Slowackého ul. v k.ú Trnávka. Ide o 1-podlažný rodinný dom s obytným podkrovím, čiastočne podpivničený. Pozemok stavby/parc. č. xxxxxxxx, má šírku 8 m, výmeru 258 m², je rovinný, jeho pozdĺžna os je orientovaná v smere SV-JZ.

Stavebné úpravy: vytvorenie dvoch plnohodnotných podlaží, zastrešenie rovnou strechou/výška atiky +6,950 m; nárast zastavanej plochy o cca 6,5 m², zmeny v dispozičnom a prevádzkovom riešení stavby.

Na pozemku stavby sa zabezpečujú 3 parkovacie miesta/SO 02, dopravne prístupné z priľahlej prístupovej komunikácie, lokalizovanej pozdĺž SV hranice pozemku stavby – podľa TS a výkresu č. 1: „Situácia/SO 02 Vjazd, parkovacie státi“/M 1:200 (sprac.: Ing. Bálint, 09/2018).

Plošné bilancie posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii:

- plocha riešeného územia/areálu (pozemky parc. č. parc. č. xxxxxxxxxx): 258,00 m²
- zastavaná plocha RD/SO 01: 95,00 m² (pôvodná výmera: 88,50 m²)

- podlažná plocha: 200,40 m² (pôvodná výmera: 103,80 m²)
- spevnené plochy: 35,00 m² (pôvodná výmera: 28,00 m²)
- plocha zelene na rastlom teréne: 128,00 m² (pôvodná (pôvodná výmera: 141,50 m²)
- úžitková plocha objektu: 218,20 m² (pôvodná výmera: 188,50 m²)
- obostavaný priestor: 791,50 m³ (pôvodná výmera: 543,50 m³)

Hodnoty ukazovateľov intenzity využitia riešeného územia:

IZP = 0,37, IPP = 0,78, KZ = 0,50 (súčasný stav: IZP = 0,34, IPP = 0,51, KZ = 0,55)

Upozornenie:

- v dokumentácii je uvedená rozdielna výmera úžitkovej plochy: v grafickej časti/výkr. č. A_01: 206,2 m², v TS, str. 5: 218,2 m²
- koeficient zelene KZ = 0,33/nový stav, uvedený v dokumentácii je vypočítaný chybné, správna hodnota pri uvádzanej výmere zelene 128,0 m² je: KZ=0,50

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

1. Funkčné využitie územia: Pre územie, ktorého súčasťou je riešený pozemok parc. č. xxxxxxx, xxxxxx – k.ú. Trnávka, územný plán mesta stanovuje funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ 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 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 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.

2. Intenzita využitia územia: Riešený pozemok parc. č. xxxxxxxxxxx – k.ú. Trnávka 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 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.

Hodnotenie: Navrhovaná zmena dokončenej stavby na na Slowackého 47/parc. č. xxxxxxxx, xxxxxxxx, spĺňa reguláciu funkčného využitia územia stanovenú v záväznej časti územného plánu. Návrh rešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu dotknutej stabilizovanej funkčnej plochy č. 102. Navrhovaná miera využitia riešeného pozemku korešponduje so súčasnou mierou využitia ostatných pozemkov na jej území.

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

so zmenou dokončenej stavby:	„Rekonštrukcia rodinného domu CVE“, Slowackého
na parcele číslo:	xxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Trnávka, Bratislava II
miesto stavby:	ul. Slowackého

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, ...),
- spevnené plochy/parkovacie miesta realizovať materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími tvárniciami;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- riešenie dopravného prístupu z príľahlej prístupovej komunikácie, lokalizovanej pozdĺž severovýchodnej hranice pozemku stavby, žiadame odsúhlasiť zo strany Miestneho úradu MČ Bratislava – Ružinov;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami Všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2018 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;

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.

Upozornenie:

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR 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 SR 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 SR 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/paré č. 2, sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: projektová dokumentácia

potvrdené výkresy č. A_01: Koordinačná situácia/6xA4, 10/2018; č1: „Situácia/SO 02 Vjazd, parkovacie státi“/M 1:200 (sprac.: Ing. Bálint, 09/2018)

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdené výkresy č. A_01: Koordinačná situácia/6xA4, 10/2018; č1: „Situácia/SO 02 Vjazd, parkovacie státi“/M 1:200 (sprac.: Ing. Bálint, 09/2018)

Magistrát – ODI, OUIČ/archív