



Váš list č./zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
29.04. 2019 MAGS OUIK 44795/19-327958 Ing. arch. Brezníková/218 16.10. 2019

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XX
názov a miesto stavby, parc. č., k.ú.	„Rodinný dom“ - Wattova ul. - parc. č. xxxxxxxxxx, k.ú. Trnávka, Bratislava II
žiadosť zo dňa:	29.04. 2019
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením
druh podanej dokumentácie; dátum spracovania dokumentácie; spracovateľ dokumentácie:	- Projekt skutočného vyhotovenia; marec 2019; - zodpovedný projektant: Regína Štefkovičová, ateliér Obchodná 6, Topoľčany - PD pre dodatočné st. povolenie/A. Sprievodná správa - Doplnok 1; 21.03. 2019; - zodpovedný projektant: Ing. arch. Ján Vasičák, autorizovaný architekt SKA/reg. č. 0803AA
doložené doklady:	MČ Bratislava – Ružinov/stavebné povolenie na predmetnú stavbu RD číslo SÚ/CS 4200/2016/4/Hst-51 zo dňa 12.05. 2016, právoplatné dňa 15.06. 2016 - kópia

Predložená dokumentácia rieši zrealizovanú zmenu stavby rodinného domu s 1 bytovou jednotkou na Wattovej ul. č. 26, pozemok parc. č. xxxxxxxx, k.ú. Trnávka. Na stavbu rodinného domu bolo MČ Bratislava – Ružinov vydané stavebné povolenie č. SÚ/CS 4200/2016/4/Hst-51, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 15.06. 2016. V rámci realizácie došlo - oproti pôvodnému projektu, k miernej úprave podkrovia.

Objekt rodinného domu je jednopodlažný nepodpivničený, zastrešený sedlovou strechou so štítovými múrmi. Vonkajšie pôdorysné rozmery zrealizovanej stavby sa voči povolenej stavbe nezmenili. Členenie fasád ostalo zachované. Upravená bola len výška parapetných stien podkrovia a výška hrebeňa strechy/z +7,545 m na 8,305 m.

Deklaruje sa nasledovné riešenie statickej dopravy: na pozemku sa vytvárajú 2 parkovacie miesta dopravné prístupné z priľahlej Wattovej ul.. Táto požiadavka j zahrnutá aj do stavebného povolenia.

Plošné bilancie a hodnoty ukazovateľov intenzity využitia územia záujmového pozemku (parc. č. xxxxxxxx)/uvedené v predloženej PD pre DSP/vypr.: 21.03. 2019:

- celková plocha záujmového pozemku: 257,00 m²
- celková zastavaná plocha: 134,30 m², IZP = 0,52, (z toho RD: 94,6 m² so zateplením, pôvodná /v zmysle SP: 91,96 m²)
- podlažná plocha: 215,40 m², IPP = 0,83 (pôvodná/v zmysle SP: 201,30 m²)
- spevnené plochy: 47,00 m²
- plocha zelene: 75,60 m², KZ = 0,29

Poznámka: Stavba so zastavanou plochou 39,70 m²/situovaná v JV časti záujmového pozemku, na parcele parc. č. xxxxx (v PD pre DSP/vypr.: 21.03. 2019, nazvaná „starý dom“, v Projekte skutočného vyhotovenia/marec 2019: „záhradná chata“) je započítaná do plošných bilancií.

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 a ods. 4, § 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 stavby pred dokončením vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok parc. č. xxxxxxxx/k.ú. Trnávka, územný plán 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 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.

- Intenzitu využitia územia: Záujmový 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 zložitosť, 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.

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).

Stavba rodinného domu na Wattovej ul. č. 26, aj po zmene zrealizovanej pred jej dokončením, spĺňa reguláciu využitia územia stanovenú v záväznej časti územného plánu. Stavba rešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu dotknutej stabilizovanej funkčnej plochy. Úpravou výšky parapetných stien podkrovia a hrebeňa strechy sa miene zvýšila výmera obytnej plochy podkrovia, čo ovplyvnilo hodnotu indexu podlažných plôch/nárast IPP: 0,77→0,83. Zrealizovaná zmena stavby je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Z hľadiska riešenia dopravného vybavenia k zmene stavby rodinného domu nemáme pripomienky. Preukázanie zabezpečenia statickej dopravy (2 parkovacími miestami umiestnenými na pozemku stavby) očakávame ku kolaudácii stavby rodinného domu.

Hlavé mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s dodatočným povolením zmeny stavby pred dokončením:	„Rodinný dom“
na parcele číslo:	xxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Trnávka, Bratislava II
miesto stavby:	Wattova ul.

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.
- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu/napr. zatrávňovacími tvárniciami;

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 SR 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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: potvrdený výkres (z dokumentácie pre DSP/A. Sprievodná správa - Doplnok 1/vypr.: 21.03. 2019; 2xA4+A4-titulná str.): Rez A-A, M 1/100; Pohľad čelný z ulice, M 1/100; Pohľad zadný – z dvora M 1/100

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdený výkres (z dokumentácie pre DSP /A. Sprievodná správa - Doplnok 1/vypr.: 21.03. 2019; 2xA4+A4-titulná str.): Rez A-A, M 1/100; Pohľad čelný z ulice, M 1/100; Pohľad zadný – z dvora M 1/100
Magistrát – ODI, OUIČ/archív