



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
01.07.2018 MAGS OUIIC 48733/18-366230 Ing. Mosná /59356508 18.04.2019

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
investičný zámer:	„Rodinný dom – prestavba a prístavba“, ul. Jaskový rad, kat. úz. Vinohrady
žiadosť zo dňa:	02.07.2018 a doplnená 26.09.2018, 11.01.2019 , 27.02.2019 a 10.04.2019
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Tamara Ďuráková, reg. č. 0335*A-1*
Dátum spracovania dokumentácie:	09/2017

Predložená dokumentácia rieši:

zmenu dokončenej stavby, ktorá pozostáva z nadstavby, prístavby a stavebných úprav existujúceho rodinného domu s prístavbou, ktorý je umiestnený v svahovitom území s výškovým rozdielom 6,5 m, pri ul. Jaskový rad a Kurucova ul. K pôvodnému rodinnému domu, ktorý má z pohľadu ul. Jaskový rad 2.NP a je zastrešený v časti plytkou sedlovou a pultovou strechou, a ktorý bol vybudovaný v prvej polovici 20. storočia bola zrealizovaná prístavba, ktorá je toho času čiastočne podpivničená, má 1.NP a je zastrešená pultovou strechou a bola zrealizovaná cca začiatkom 21. storočia. Predmetom predloženého projektu je nadstavba pristavenej časti domu o 1.NP, pričom touto rekonštrukciou vznikne dvojgeneračný rodinný dom s 2 bytovými jednotkami. Z ulice Jaskový rad zostáva vstup do pôvodnej časti objektu a tiež do letnej kuchyne, ktorá je situovaná na 1.NP prístavby a z Kurucovej ul. bude vstup do 2. nadstavenej bytovej jednotky, ktorá bude riešená v novonavrhovanej prístavbe. Po vybúraní pôvodnej prízemnej prístavby bude vybudovaný oporný múr naprieč pozemkom a po jeho zrealizovaní sa vybuduje nová prístavba, ktorá bude mať 2 nadzemné podlažia, pričom v jednej časti bude prístavba zastrešená pultovou a v jednej časti sedlovou strechou, o max. výške strechy +11,175 m. Časť pozemku parc. č. xxxx pri ul. Jaskový rad spadá do ochranného pásma železničných tratí; pôvodná stavba rodinného domu je teda

vzdialená 45 m od osi krajnej koľaje, pričom medzi existujúcim rodinným domom a koľajiskom sa nachádza komunikácia ul. Jaskový rad, na ktorej sú situované viaceré rodinné domy v uličnej radovej línii. Predmetné územie je charakteristické intenzívnou zástavbou rodinných domov, ale aj polyfunkčných objektov, ktoré sú väčšinou dvojpodlažné, alebo majú 2.NP a podkrovie. Pri rekonštrukcii pôvodného objektu situovaného pri ul. Jaskový rad sa vymení aj strecha, a to z dôvodu zatekania, pričom úroveň hrebeňa sa zvýši o 1,7 m, na celkovú výšku strechy +9,35 m, so sklonom strechy 30°. Pred pôvodným objektom rodinného domu sa vybuduje spevnená plocha, ktorá bude slúžiť aj ako vjazd a parkovanie pre 2 vozidlá z ul. Jaskový rad a vybudujú sa aj nové parkovacie státi pre 3 vozidlá, ktoré budú umiestnené pri Kurucovej ul. Predmetnou rekonštrukciou budú teda vybudované 2 bytové jednotky, kde pôvodná prvá bytová jednotka zo strany od Jaskového radu ostane takmer bezo zmien, bude z nej vybúraná len dvorová časť, pričom na 1.NP je situovaná jedna izba a miestnosť skladu. Navrhovaná rekonštrukcia rieši aj zrušenie terasy na 2.NP a jej nahradenie výstupu – dverí na fasáde rodinného domu len francúzskym oknom. Prestavba rodinného domu si vyžaduje pomerne rozsiahle terénne úpravy na predmetných pozemkoch, s vybudovaním aj oporných múrov. Pozemky sú napojené na verejnú a technickú infraštruktúru, pričom budú využité vybudované prípojky, a to prípojky na verejný vodovod, kanalizáciu, plyn a elektrické vedenie. Statická doprava pre rodinný dom (RD) sa navrhuje v celkovom počte 5 parkovacích miest, umiestnených tak, ako je to zakreslené v priloženom výkrese situácie, a to 2 parkovacie miesta pri komunikácii Jaskový rad a 3 parkovacie miesta pri komunikácii Kurucovej ul. Predmetné pozemky budú dopravne prístupné z ulice Jaskový rad ale aj z Kurucovej ulice. Celková plocha pozemkov je 383 m², celková plocha pôvodného RD s prístavbou bola 179,14 m², celková zastavaná plocha navrhovaného RD s prístavbou je 194,50 m², celková zastavaná plocha len zrekonštruovaného RD je 100,75 m², celková zastavaná plocha prístavby RD je 93,75 m², pôvodná úžitková plocha RD s prístavbou je 288,58 m², celková úžitková plocha navrhovaného RD s prístavbou je 306,70 m², spevnené plochy majú cca 86,80 m² a plochy zelene tvoria 101,70 m².

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 sú záujmové parc. č. xxxxxxxxxxxx, stanovuje funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie.**

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.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: rôzne formy zástavby rodinných domov

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä - bytové domy do 4 nadzemných podlaží, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Pozemky sú 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. Meradlom 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.

Rôzne formy zástavby rodinných domov sú zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Dosahované indexy intenzity využitia funkčných plôch vypočítané na záujmový pozemok sú: IZP = 0,50; IPP = 0,80; KZ = 0,26; pričom pôvodné bilančné údaje dosahovali indexy intenzity využitia vypočítané na pozemkoch: IZP = 0,46; IPP = 0,75 a KZ = 0,35. 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

s umiestnením stavby:	„Rodinný dom – prestavba a prístavba“
na parc. č.:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Vinohrady
miesto stavby:	ul. Jaskový rad

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:

- konštatujeme, že predmetné územie spadá do ochranného pásma železničných tratí, s čím sú spojené negatívne vplyvy a obmedzenia (hluk, vibrácie, vplyv prevádzky trakcie) spôsobené železničnou prevádzkou;
- požadujeme, aby stavebník zrealizoval všetky opatrenia na elimináciu nepriaznivých účinkov od železničnej prevádzky. Uvádžame, že je potrebné zabezpečiť, aby ním navrhovaná stavba odolávala vplyvom železničnej prevádzky tak, aby v chránených priestoroch stavby neboli prekročené povolené limity hladiny hluku zo železničnej dopravy.

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

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.

ODPORÚČANIE:

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

- v zmysle platnej normy STN 73 6110/Z1 žiadame na všetkých navrhovaných parkovacích plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch za sebou realizovať výsadbu vysokej zelene v počte minimálne jeden strom na štyri parkovacie miesta v priestore medzi protiľahlými stojiskami.

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

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími tvárniciami
- zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním, alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav
- z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj zelené fasády; v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov. V ďalšom stupni dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav, ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky

UPOZORNENIE:

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.

1x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

1x pôvodná dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OUI, ODI

