

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Štímel'

Váš list číslo/zo dňa
18.12.2012

Naše číslo
MAGS ORM 57661/12-457637

Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava
04.02.2013

Vec: **Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	Štímel'
investičný zámer:	Rodinný dom Valašská ulica č. 7, parc. č. 5023, 5024/1,2 Bratislava
žiadosť zo dňa :	18.12.2012
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Danka Drábeková autorizovaný architekt 0040AA
dátum spracovania dokumentácie:	november 2012

Predložená dokumentácia rieši zmenu dokončenej stavby – rekonštrukciu, prístavbu a nadstavbu jestvujúceho rodinného domu na Valašskej ulici v Bratislave (parc. č. 5023, 5024/1). Na pozemku parc. č. 5024/2 sa nachádza samostatne stojaca garáž pre dve autá. Rodinný dom, v súčasnosti prízemný s obytným podkrovím, má so susedným rodinným domom (dve nadzemné podlažia a podkrovie) spoločnú štítovú stenu. Pôvodné podkrovie sa asanuje a dostavia sa jedno plnohodnotné a jedno ustúpené podlažie. Stavebnými úpravami vznikne rodinný dom s dvoma nadzemnými podlažiami a jedným ustúpeným podlažím. Objekt bude zastrešený plochou strechou, výška atiky + 9,50 m (pôvodná výška hrebeňa strechy + 7,75). Veranda na prízemí bude asanovaná z dôvodu jej nevyhovujúceho technického stavu, nahradená bude prístavbou jedálne, ktorá bude súčasťou obývacej haly na 1. NP. Zvyšná časť rodinného domu bude rekonštruovaná v pôvodnom pôdorysnom tvare prízemnia zväčšenom o hrúbku zateplenia. Na 1. NP sú navrhnuté spoločenské priestory, obývacia izba s krbom, jedáleň, kuchyňa, priamo prepojené so záhradou, kúpeľňa, práčovňa s kotlom, WC, komora. Na 2. NP je situovaná spálňa rodičov s kúpeľňou a dve detské izby s vlastnou kúpeľňou, terasa. Na 3. NP (ustúpenom) je samostatná izba s kúpeľňou a pochôdzna terasa. Zastavaná plocha pôvodného rodinného domu - 104 m² (pôvodný index zastavaných plôch – 0,35) vzrastie na 117,33 m² (navrhovaný index zastavaných plôch – 0,38, index zelene 0,4). Celková výmera parciel rodinného domu - 397 m², celová úžitková plocha – 190,27 m² a 50,17 m² (balkóny a terasy).

Členenie stavby na stavebné objekty: SO1 - rekonštrukcia, prístavba a nadstavba rodinného domu; SO2 – oplotenie; SO3 – plynová prípojka; SO4 – NN prípojka.

Dopravné napojenie je z Valašskej ulice.

Riešenie statickej dopravy: na pozemku parc. č. 5024/2 sa nachádza pôvodná samostatne stojaca garáž pre 2 vozidlá. Státie pre 2 vozidlá (spevnená plocha 36 m²) bude situované pri vstupe na pozemok a posuvná brána bude súčasťou oplotenia. Spolu sú na vlastnom pozemku riešené 4 odstavné stojiská.

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:

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN
02/59 35 62 35

FAX
02/59 35 64 46

BANKOVÉ SPOJENIE
VÚB 6327-012/0200

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
orm@bratislava.sk

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

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. 5023, 5024/1,2 stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch **obytné územia**, málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102, rozvojové územie.

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.

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.

Zmena dokončenej stavby spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch, stavebné úpravy jestvujúceho rodinného domu formou jeho prístavby a nadstavby nenarúšajú charakter stabilizovaného územia, objekt so svojou maximálnou výškou + 9,50 m nedosahuje výšku susedného objektu, s ktorým je spojený štítovou stenou. Zastavaná plocha pôvodného rodinného domu - 104 m² vzrastie na 117,33 m², (pôvodný index zastavaných plôch – 0,35, navrhovaný index zastavaných plôch – 0,38), čo je vzhľadom na charakter, veľkosť pozemkov a zastavanosť danej lokality akceptovateľné.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

so zmenou dokončenej stavby	Rodinný dom Valašská ulica č. 7, parc. č. 5023, 5024/1,2 Bratislava
na parcelách číslo:	5023, 5024/1,2
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Valašská ulica, Bratislava

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:

- podľa STN 73 4301 Budovy na bývanie sa uvádza *posledné ustupujúce podlažie vtedy, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50 % zastavanej plochy predchádzajúceho (predposledného) podlažia*. V zmysle tejto definície je potrebné mierne zredukovať zastavanú plochu 3. NP (cca o 12 m²);

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;

UPOZORNENIE:

- pre výpočet statickej dopravy je potrebné použiť STN 73 6110/Z1, november 2011;

ODPORÚČANIE:

- pre optimalizáciu architektonického výrazu daného objektu v rámci uličného pohľadu (najmä vzhľadom k malému výškovému rozdielu), odporúčame výšku atiky 2. NP zosúladiť s rímsou (spodnou hranou podkrovia) susedného objektu;

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.

Dokumentáciu – sme si ponechali .

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.
primátor

Príloha: 1x potvrdené - 2. Koordinačná situácia, uličný pohľad, M 1:200;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - 2. Koordinačná situácia, uličný pohľad, M 1:200;
Magistrát ODP, archív;