

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

P. Martin

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
MAGS ORM 49946/14-278880

Vybavuje/linka
Ing. arch. Brezníková/59356 218

Bratislava
17.06. 2014

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

investor:	Langfelder s manželkou
investičný zámer:	„Rodinný dom, rekonštrukcia a nadstavba“, Novohradská ul. 9/1290, parc. č. 9722/1 a 9722/2, k. ú. Nivy, Bratislava
žiadosť zo dňa:	05.06. 2014
typ konania podľa stavebného zákona:	zmena dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Peter Martin, autorizovaný architekt SKA, reg. č.: 0764 AA
dátum spracovania dokumentácie:	06/2014

Predložená dokumentácia rieši: rekonštrukciu a nadstavbu samostatne stojaceho rodinného domu s prístavbou garáže za účelom zobytnenia podkrovia.

Pozemok sa nachádza v obytnom území málopodlažnej zástavby samostatne stojacich rodinných domov na Novohradskej ulici, v MČ Bratislava – Ružinov, k. ú. Nivy. Je rovinatý, šírky 15,0 m a dĺžky 37,4 ~ 40,2 m, orientovaný kolmo na Novohradskú ul., s pozdĺžnou osou v smere východ - západ. Rodinný dom - obdĺžnikového pôdorysného tvaru s rozmermi 9,1 x 16,3 m, je osadený na východnej strane pozemku vo vzdialenosti 3,8 m od hranice. Odstupová vzdialenosť rodinného domu od južnej hranice pozemku je 2,9 m a 3,0 m od severnej hranice pozemku. Územie je dopravne obslužené jednosmerne prejazdnou cestnou komunikáciou s ukladnou premávkou.

Rodinný dom je dvojpodlažný, z toho suterénne podlažie je zapustené z 3/4 do terénu. Vytvorené prízemie je zobytné, obsahuje jednu bytovú jednotku. Dom je prekrytý valbovou strechou.

Navrhovaná rekonštrukcia a nadstavba rodinného domu s garážou zachováva jeho pôdorysný tvar. V rámci stavebných úprav – nová sedlová strecha, bude zobytné podkrovia. V rodinnom dome sa vytvoria dve samostatné bytové jednotky, každá na samostatnom podlaží. Suterénne podlažie ostane využívané ako skladovacie a technické priestory. Úroveň hrebeňa strechy je na kóte +8,29 m (pôvodná: +7,82 m). Súčasný vjazd na pozemok i vstup do objektu z miestnej komunikácie Novohradská zostáva dispozične zachovaný. Nároky statickej dopravy sú riešené v rámci stavby na vlastnom pozemku v počte 3 odstavné stojiská v garáži a na spevnených plochách pozdĺžnym státim za sebou (1 kryté stojisko v garáži, 2 nekryté stojiská na teréne pred garážou).

Plošné bilancie posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii:

Celková výmera pozemku rodinného domu je 585,54 m², zastavaná plocha 169,6 m²/súčasný stav, 198,21 m²/navrhovaný stav. Spevnené plochy (chodníky, terasy) sú navrhované vo výmere 69,85 m² (súčasný stav je 56,39 m²), navrhovaná plocha zelene 317,48 m² predstavuje 54,22 % z celkovej výmery pozemku. Podlažná plocha navrhovaná je 354,32 m² (nárast oproti súčasnej je 184,7 m²).

Laurinská 7, III. poschodie

TELEFÓN
02/59 35 62 35

FAX
02/59 35 64 46

BANKOVÉ SPOJENIE
ČSOB: 25829413/7500

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
orm@bratislava.sk

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 pozemky parc. č. **9722/1 a 9722/2**, stanovuje funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, t.z. 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 podkrovia alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Spôsoby využitia funkčných plôch: prevládajúce, prípustné, prípustné v obmedzenom rozsahu, neprípustné – podľa tabuľky C.2.102 v prílohe listu.

Pozemky parc. č. **9722/1 a 9722/2**, 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 ukazovatele intenzity využitia riešeného územia v zmysle predloženej dokumentácie sú: IZP = 0,34, IPP = 0,61, KZ = 0,54. Prírastok zastavanej plochy a podlažnej plochy v kontexte s celou funkčnou plochou nenaruša proporcie a charakteristický obraz okolitej zástavby, rekonštrukcia a nadstavba svojim riešením akceptuje v stabilizovanej zástavbe princípy dostavby a intenzifikácie v súlade s jestvujúcou mierkou zástavby a jej štruktúrou.

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	„Rodinný dom, rekonštrukcia a nadstavba“
na parcele číslo:	9722/1 a 9722/2
v katastrálnom území:	Nivy
miesto stavby:	Novohradská ul. č. 9/1290, 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 riešenia dopravného vybavenia:

- prípadné stavebné úpravy prístupovej komunikácie a chodníka pozdĺž komunikácie Novohradská v rozsahu stavby, žiadame riešiť ako súčasť stavby pri rešpektovaní platných technických noriem a vyhlášok (STN 736110/Z1, vyhláška MŽP SR č. 532/2002 Z. z.).

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.

UPOZORNENIE:

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie cestného hospodárstva a oddelenie prevádzky dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného správneho orgánu, vrátane organizácie dopravy počas výstavby (súčasťou žiadosti musí byť kópia tohto záväzného stanoviska).

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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia
tabuľka C.2.102

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OÚGG, ODI, ORM - archív