

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Brna

Váš list číslo/zo dňa
28.07.2014

Naše číslo
MAGS ORM 53743/14-307156

Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava
20.10.2014

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

investor:	Brna
investičný zámer:	Prístavba a rekonštrukcia podkrovia existujúceho rodinného domu na dvoj-generačný rodinný dom, parc. č. 4834/1,2,3 Bratislava
žiadosť zo dňa :	28.07.2014
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Pavol Brna autorizovaný architekt 0369 AA
dátum spracovania dokumentácie:	07/2014

Predložená dokumentácia rieši zmenu dokončenej stavby – rekonštrukciu a nadstavbu jestvujúceho rodinného domu na Kubániho ulici v Bratislave a prístavbu s dvoma samostatnými bytovými jednotkami. Stavebnými úpravami vznikne viacgeneračný rodinný dom s tromi bytovými jednotkami.

Jestvujúci rodinný dom na pozemku parc. č. 4834/1 má jedno podzemné podlažie, jedno nadzemné podlažie a obytné podkrovia s ihlanovou strechou (max. výška + 9,48 m). V objekte je umiestnená jedna bytová jednotka. Pozemok s plochou 697 m² je svažitý, stúpa smerom do záhrady o cca 4 m.

Členenie stavby na stavebné objekty: SO 01 Existujúci rodinný dom s prístavbou, SO 02 Príprava územia, SO 03 Komunikácie, terénne a sadové úpravy.

Vstup do objektu je riešený v strede dispozície, odkiaľ sú prístupné všetky tri navrhované bytové jednotky (2 x 4 – izbový byt, 1 x 3 – izbový byt) umiestnené na rôznych výškových úrovniach (jestvujúci rodinný dom a prístavba sú voči sebe o pol podlažie posunuté). V existujúcom rodinnom dome bude na 2. NP a 3. NP umiestnený jeden mezonetový byt a v prístavbe budú umiestnené dva byty – jeden na 1. NP a druhý na 2. NP + čiastočnom 3. NP, kde je umiestnená izba s terasou. Po stavebných úpravách bude mať objekt jedno podzemné podlažie, dve nadzemné podlažia a ustúpené podlažie. Výška atiky plochej strechy nad jestvujúcou časťou je + 8,00 m, nad prístavbou + 8,90 m.

Celková plocha pozemku je 697 m². Ukazovatele intenzity využitia pozemku:

navrhovaný stav: zastavaná plocha (rodinný dom + prístavba) – 220,70 m² (index zastavaných plôch IZP - 0,32), plocha zelene - 365,80 m² (koeficient zelene KZ - 0,52).

pôvodný stav: zastavaná plocha (rodinný dom) – 94,4 m² (index zastavaných plôch IZP - 0,14), plocha zelene – 540,70 m² (koeficient zelene KZ - 0,78).

Dopravne je objekt pripojený na komunikáciu Kubániho ulica (jednosmerná). Pozdĺž komunikácie sú riešené parkovacie miesta. Podľa výpočtu statickej dopravy je na 3 bytové jednotky potrebných 7 odstavných stojísk. Riešenie statickej dopravy je navrhnuté v novej garáži v prístavbe pre dve vozidlá s možnosťou parkovania troch vozidiel pred garážou. Na teréne po pravej strane rodinného domu je navrhnutá odstavňá plocha pre dve vozidlá. Spolu je možné parkovanie 7 vozidiel.

Laurinská 7 II. 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 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. **4834/1,2,3** 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.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

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).

Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:

záujmové parcely sú súčasťou **územia kompaktného mesta** (územie zóny B, ktorá tvorí obalový priestor zóny A)

Zmena dokončenej stavby splňa reguláciu funkčného využitia plôch, stavebné úpravy jestvujúceho rodinného domu formou jeho prístavby a nadstavby nenarúšajú charakter stabilizovaného územia, nakoľko je objekt umiestnený v území s vyššou intenzifikáciou stavebných parciel.

Ukazovatele intenzity využitia pozemku: index zastavaných plôch vzrastá z 0,14 na 0,32 a koeficient zelene klesá z 0,78 na 0,52. Dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku je možné považovať, vzhľadom na charakter a rôznorodú zastavanosť danej lokality, za akceptovateľné. Výšky atík + 8,00 m, + 8,90 m sú zrovnateľné s výškovou hladinou okolitej zástavby.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

so zmenou dokončenej stavby:	Prístavba a rekonštrukcia podkrovia existujúceho rodinného domu na dvojgeneračný rodinný dom, parc. č. 4834/1,2,3 Bratislava
na parcelách číslo:	4834/1,2,3
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Kubániho 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:

- objekt bude skolaudovaný ako rodinný dom s maximálne troma bytovými jednotkami;
- v ďalšom stupni projektovej prípravy riešiť navrhovanú zeleň minimálne v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- statickú dopravu žiadame riešiť na vlastnom pozemku;
- navrhované úpravy skoseného obrubníka odporúčame v celej šírke spevnej plochy pred garážou;
- k zrušeniu parkovacieho miesta na komunikácii je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie (mestská časť Staré Mesto) s uvedením spôsobu náhrady za zrušené parkovacie miesto.

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:

- priestory jestvujúceho rodinného domu na 1. NP sú v legende miestností označené ako miestnosť bez bližšej špecifikácie, považujeme ich za technické a skladové vybavenie domu;
- zmenu dokončenej stavby v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie považujeme za maximálne prípustnú v danom území (čo sa týka zastavanosti a podlažnosti objektu), nie je možná žiadna ďalšia úprava, ktorá by vo väčšej miere vyťažovala predmetnú stavebnú parcelu;

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 - Situácia - navrhovaný stav, M 1:200, Pôdorys 1. NP - navrhovaný stav, M 1:100, Pôdorys 3. NP - navrhovaný stav, M 1:100 (úprava október 2014); Uličný pohľad – existujúci stav, navrhovaný stav, M 1:150 (úprava október 2014);

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - Situácia - navrhovaný stav, M 1:200, Pôdorys 1. NP - navrhovaný stav, M 1:100, Pôdorys 3. NP - navrhovaný stav, M 1:100 (úprava október 2014); Uličný pohľad – existujúci stav, navrhovaný stav, M 1:150 (úprava október 2014);
Magistrát ODI, archív;