



Cesproza, s.r.o.
Budyšínska 14
831 03 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
03.11.2015 MAGS OUIIC 56475/15-368472 Ing. Mosná /59356508 17.02.2016

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Ing. Katarína Adámková a Martin Adámek,
investičný zámer:	Rekonštrukcia a dostavba rodinného domu, Riazanská ul., Bratislava – Nové Mesto
žiadosť zo dňa:	10.11.2015
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie – zmena dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Štefan Rafanides, reg. č. 2131 AA
dátum spracovania dokumentácie:	09/2015

Predložená dokumentácia rieši:

zmenu dokončenej stavby, ktorá pozostáva z prístavby a stavebných úprav jestvujúceho rodinného dvojdomu, ktorý je čiastočne podpivničený má 2 nadzemné podlažia, obytné podkrovie a zastrešený je v nižšej časti objektu plochou strechou a vyššia dvojpodlažná časť je zastrešená sedlovou strechou. Pôvodná prízemná časť dvojdomu bude asanovaná a krov nad 2.NP bude odstránený. Navrhované riešenie bude mať 1 podzemné podlažie, ktoré bude pod celým pôdorysom stavby, 2 nadzemné pôvodné podlažia a objekt bude zastrešený novou sedlovou strechou so 4 vikiermi a nižšia novonavrhovaná prízemná časť bude zastrešená plochou strechou. V 1.PP sú navrhnuté 4 pivničné priestory a schodisko, na 1.NP je navrhnutý vstup, závetrie, vstupná hala, schodisko, pracovňa, WC, komora, kuchyňa, jedáleň, obývací izba, prechodná chodba a terasa. Na 2.NP je navrhnuté schodisko s chodbou, pracovňa, kúpeľňa s WC, 2 izby a spálňa. V podkroví je umiestnená chodba, kúpeľňa s WC a 2 izby. Objekt bude napojený na inžinierske siete, a to na vodovod, kanalizáciu, elektrické vedenie a plyn. Nároky statickej dopravy budú zabezpečené v počte 3 parkovacích stojísk na vlastnom pozemku pred objektom, s kolmým radením a s priamym vjazdom z komunikácie Riazanská cez chodníkové teleso. Celková plocha pozemkov je 526 m², celková zastavaná plocha rodinného domu je 157 m², spevnené plochy majú 150 m² a plochy zelene tvoria 219 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 parcely č. 22568/1, 22568/2, 22568/3, 22568/4, 22568/5 a 22568/6, 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.

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. Rodinný dom je tvarovo a kompozične navrhnutý tak, aby zachoval proporcie konkrétneho územia, charakteristické pohľady a uličnú čiaru v danej lokalite. 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:	Rekonštrukcia a dostavba rodinného domu
na parcele číslo:	22568/1, 22568/2, 22568/3, 22568/4, 22568/5 a 22568/6
v katastrálnom území:	Nové Mesto
miesto stavby:	Riazanská 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 riešenia dopravného vybavenia:

- stavebné úpravy prístupovej komunikácie/chodníka na vjazde/výjazde pre motorové vozidlá a chodníkové teleso pozdĺž komunikácie Riazanská v rozsahu stavby, ako aj prípadné dopravné značenie, požadujeme riešiť ako súčasť stavby pri rešpektovaní platných technických noriem a vyhlášok (STN 73 6110, vyhláška MŽP SR č. 532/2002 Z.z.)
- ku kolaudácii stavby bude potrebné preukázať funkčné zabezpečenie 3 odstavných stojísk na vlastnom pozemku.

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 správy komunikácií a oddelenie dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného 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.

1x fotokópiu situácie, pôdorysov a rezov sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

1x dokumentácia

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

