

**Ing. Rudolf Bíro**

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
08.02.2016	MAGS OUIK 38752/16-31140	Ing. Mosná /59356508	22.07.2016

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Mgr. Lucia Bilčíková, a Ing. Rudolf Bíro,
investičný zámer:	„Rekonštrukcia garáže“, Vít'azná ul., parc. č. 1295/18 a 1295/55, kat. úz. Rača
žiadosť zo dňa:	10.02.2016
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Ján Hladík, reg. č. 2391*A2, bytom M.R. Štefánika 272, Šaštín – Stráže, Ing. Martin Zelinka
dátum spracovania dokumentácie:	07/2015

Predložená dokumentácia rieši:

zmenu dokončenej stavby, ktorá pozostáva z prístavby, nadstavby a stavebných úprav jestvujúcej garáže umiestnenej na hranici pozemku v severozápadnej časti parcely č. 1295/18. Stena garáže, ktorá je priamo na hranici s pozemkom parc. č. 1295/60 zostane zachovaná, ostatné časti objektu garáže budú asanované. Predmetná stavba je situovaná v blízkosti verejnej komunikácie tak, aby neobmedzovala insoláciu a denné osvetlenie susedných objektov. Novovybudovaný objekt - rodinný dom bude nepodpivničený, dvojpodlažný, s ustúpeným tretím nadzemným podlažím, zastrešený bude plochou strechou a v objekte je navrhnutá 1 bytová jednotka. Na 1. NP je umiestnený vstup, zádverie s chodbou, kúpeľňa, práčovňa, WC, 3 izby, sklad, chodba, technická miestnosť, dvojgaráž, priechodná miestnosť a schodisko. Na 2. NP je umiestnená chodba, WC, 3 izby, kúpeľňa, práčovňa, kuchyňa, obývací priestor, schodisko a spálňa. Na 3. NP je navrhnutá len technická miestnosť o ploche 53,50 m². Objekt bude napojený na inž. siete prípojkami, a to na verejný vodovod, kanalizáciu a elektrické vedenie. Pre pokrytie nárokov statickej dopravy sú na pozemku investora navrhnuté 2 parkovacie miesta v garáži, ktorá je dopravne prístupná z Kol'ajnej ul. Celková plocha pozemku je 496 m², celková zastavaná plocha rodinného domu je 177,26 m², plochy zelene tvoria cca 316 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. 1295/18 a 1295/55, 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 vonkajšom meste, kde prevládajú komplexy zástavby, areály, bytová zástavba sídliskového typu a rozsiahle územia zástavby rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov zástavby.

Rôzne formy zástavby rodinných domov sú zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. 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:	„Rekonštrukcia garáže“
na parcele číslo:	1295/18 a 1295/55
v katastrálnom území:	Rača
miesto stavby:	Vít'azná 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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- pri umiestňovaní stavby a jej začleňovaní do územia je potrebné dodržiavať Vyhlášku MŽPSR č. 532/2002, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie a upozorňujeme najmä na § 6 Odstupy stavieb, ods. (6);
- upozorňujeme: máme za to, že názov stavby uvádzaný v projektovej dokumentácii ako „rekonštrukcia garáže“ nie je korektný vzhľadom na rozsah asanácie objektu a novej výstavby - korektný názov stavby je - novostavba rodinného domu;
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie požadujeme riešiť na zvyšnej ploche pri rodinnom dome projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav.

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- statickú dopravu pre rodinný dom požadujeme riešiť na pozemku investora v plnom rozsahu v zmysle platnej STN 73 6110/Z2, t.j. v počte 3 parkovacie miesta.

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 odporúča:

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími tvárnami
- zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním, alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území.

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 – Rača, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OUIC, ODI