



**Gavláková**

Váš list č./zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
22.08.2016                      MAGS OUIIC 52809/16-347131                      Ing. arch. Brezníková/kl. 218                      19.10.2016

Vec:

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

investor:	<b>Gavláková</b>
investičný zámer:	<b>Rodinný dom – zmena dokončenej stavby - Železničná ul. č. 49, parc. č. 252, 253/2, k.ú. Vrakuňa</b>
žiadosť zo dňa:	<b>24.08.2016, doplnená: 17.10.2016</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o zmene dokončenej stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Vladimír Buc autorizovaný architekt SKA/reg. č. 2172AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>07/2016</b>

**Predložená dokumentácia rieši** zmenu dokončenej stavby – stavebné úpravy/dostavbu a nadstavbu, rodinného domu na Železničnej ulici č. 49 v k.ú. Vrakuňa s vytvorením dvoch bytových jednotiek/každá na samostatnom podlaží.

Pozemok stavby parc. č. 252, 253/2/orientovaný v smere západ – východ, sa nachádza v bloku stabilizovanej zástavby samostatne stojacich rodinných domov, pozdĺž východnej strany Železničnej ulice. Stavba je situovaná v severnej časti pozemku na jestvujúcej hrane parcely, s odstupom od komunikácie Železničná cca 2,0 m. Odstupy objektu od hranice pozemku sa nezmenili. Na pozemku sa nachádza drobná stavba kôlne, ktorá bude asanovaná.

V zmysle projektovej dokumentácie sa predložená rekonštrukcia týka zmeny hmotovo – priestorového riešenia stavby, konkrétne ide o zmenu stavby rodinného domu/cca z 50-tych rokov minulého storočia s jedným nadzemným podlažím a neobytným podkrovím - valbová strecha s výškou hrebeňa +7,500 m, na rodinný dom s dvomi nadzemnými podlažiami a plochou strechou/výška: +6,500 m, navrhnutou ako extenzívna zelená strecha. Navrhovaná úprava ráta aj s dostavbou rodinného domu smerom na východnú stranu do dvora. Do 1.PP/priestor pivnice: 16, 85 m<sup>2</sup>, sa rekonštrukciou nezasahuje.

Návrh statickej dopravy je riešený v zmysle platnej STN 73 6110/Z2: na vlastnom pozemku investora v počte 5 parkovacích miest. Stojiská budú umiestnené za sebou (systém „zakladača“ 2+2+1).

Plošné bilancie posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii:

Celková plocha riešeného pozemku (parc. č. 1886, 1885): 430,0 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha rodinného domu: 169,0 m<sup>2</sup> (pôvodná: RD: 130,0 m<sup>2</sup> + kôlna: 21,0 m<sup>2</sup>), spevnené plochy majú výmeru: 80,6 m<sup>2</sup> a plocha zelene na rastlom teréne: 180,0 m<sup>2</sup> (pôvodná: 182,6 m<sup>2</sup>). Úžitková plocha: 1.NP = 133,42 m<sup>2</sup>, 2.NP = 135,25 m<sup>2</sup>.

**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 je záujmový pozemok parc. č. 252, 253/2/k.ú. Vrakúňa, stanovuje funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**.

Charakteristika podmienok 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.

Pozemok parc. č. 252, 253/2 je 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 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 existujúcej zástavby.

Zmena dokončenej stavby rodinného domu na Železničnej ul. č. 49/k.ú. Vrakúňa, spĺňa reguláciu funkčného využitia územia a rešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu. Navrhovaná miera využitia záujmového pozemku (index zastavaných plôch /IZP = 0,39, index podlažných plôch/IPP = 0,79 a koeficient zelene/KZ = 0,42) korešponduje so súčasnou mierou využitia dotknutej stabilizovanej funkčnej plochy. Predložená zmena hmotovo – priestorového riešenia stavby rodinného domu **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:	<b>Rodinný dom</b>
na parcele číslo:	<b>252, 253/2</b>
v katastrálnom území:	<b>Vrakuňa</b>
miesto stavby:	<b>Železničná ul. č. 49, Bratislava</b>

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:**

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu/napr. zatravnovacie tvárnice,

**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.

**UPOZORNENIE:**

V jednotlivých častiach projektovej dokumentácie poukazujeme na nesúlad v názve stavby.

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.

Časť dokumentácie/Architektúra, sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.  
primátor

**Prílohy:** projektová dokumentácia (Zdravotechnika, Elektroinštalácie, Riešenie protipožiarnej bezpečnosti stavby, Statika)

potvrdený výkres: Regulatívy – navrhovaný stav/M 1:100, 2xA4

potvrdený výkres: Rezy A-A, B-B – navrhovaný stav /M 1:100, 2xA4

**Co:** MČ Bratislava – Vrakuňa, Stavebný úrad + potvrdené výkresy: Regulatívy – navrhovaný stav/M 1:100, 2xA4, Rezy A-A, B-B – navrhovaný stav /M 1:100, 2xA4  
Magistrát – ODI, OUIČ/archív