



Zmeko

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava  
MAGS OUIK 58283/17-459709 Ing. arch. Brezníková/218 07.02. 2018

Vec

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

investor:	<b>Zmeko</b>
investičný zámer:	<b>„Prestavba, nadstavba a prístavba rodinného domu v Trnávke“ Bulharská ..., parc. č. 14260, k.ú. Trnávka, Bratislava II</b>
žiadosť zo dňa:	<b>07.12. 2017, doplnenie dňa: 07.02. 2018</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o zmene dokončenej stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>projekt pre stavebné povolenie/časť: Architektonické a stavebné riešenie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>ADON ateliér architektúry, Ing. arch. Vladimír Ondrejovič, Trnavská cesta 102, 821 01 Bratislava</b></li> <li>○ <b>zodp. projektant: Ing. arch. Lýdia Adamcová, autorizovaný architekt SKA/reg. č. 1281AA</b></li> </ul>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>10/2017, doplnenie: 02/2018</b>

**Predložená dokumentácia rieši** prestavbu, nadstavbu a prístavbu rodinného domu. Pozemok stavby/parc. č. 144260, s výmerou 367,00 m<sup>2</sup> je situovaný na nároží ulíc Bulharská a Koperníkova. Pozemok je rovinatý, v súčasnosti sa na ňom nachádza samostatne stojaci rodinný dom z 50-tych rokov minulého stor. a drobná stavba záhradného domčeka/11,50 m<sup>2</sup>. Jestvujúci rodinný dom je jednopodlažný so zvýšenou podlahou prízemí, čiastočne podpivničený, zastrešený stanovou strechou bez zbytného podkrovia.

*Stavebné úpravy spočívajú:*

- búracie práce: strecha, krov, komín, strop prízemí, vnútorné podlahy a schodisko, existujúce povrchové úpravy, odkvapový chodník, spevnené plochy a presklené zádverie s vyrovnávacím vonkajším schodiskom,
- realizovaná bude: prístavba dvojgaráže, nový strop nad prízemím a garážou, nadstavba poschodia nad pôvodným prízemím rodinného domu a nad časťou pôdorysu dvojgaráže, nové schodisko,
- dom bude zastrešený plochou strechou/výška atiky + 6,800 m,
- vybúrané pôvodné oplotenie z Bulharskej a Koperníkovej ul. bude nahradené novým oplotením s dvomi vjazdovými a jednou vstupnou bránou,
- realizované budú nové spevnené plochy na pozemku, nový hlavný vstup a vjazd do garáže z Koperníkovej ul., vedľajší vstup a vjazd z Bulharskej ul.

*Navrhované dispozičné riešenie:*

- prízemie/103,44 m<sup>2</sup>/denná časť: vstupná predsieň, chodba, obývacia miestnosť (17,57 m<sup>2</sup>), kuchyňa s jedálňou (15,12 m<sup>2</sup>), samostatné wc a kúpeľňa,
- 2.NP/92,22 m<sup>2</sup>: chodba, 2x izba detí, spálňa rodičov, pracovňa, samostatné wc a kúpeľňa, časť plochej strechy nad garážou bude využitá ako terasa/14,53 m<sup>2</sup>),
- suterén/36,68 m<sup>2</sup>: pivnica.

Pre účely stavby sa zabezpečujú na riešenom pozemku 3 parkovacie miesta/2 v garáži s dopravným prístupom z Koperníkovej ul. a 1 PM na teréne s dopravným prístupom z Bulharskej ul..

*Plošné bilancie a hodnoty ukazovateľov intenzity využitia územia posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii:**a) riešený pozemok:*

- celková výmera riešeného pozemku/parc. č. 14260: 367,00 m<sup>2</sup>
- zastavaná plocha/„ZP“: **150,41 m<sup>2</sup>**, z toho: 138,91 m<sup>2</sup>/ZP RD po rekonštrukcii + 11,50 m<sup>2</sup>/ZP exist. záhradného domčeka, IZP = 0,41 (pôvodná ZP: **103,06 m<sup>2</sup>**, z toho: 91,56 m<sup>2</sup>/ZP exist. RD + 11,50 m<sup>2</sup>/ZP exist. záhradného domčeka, pôv. IZP = 0,28)
- podlažná plocha/„PP“: **273,12 m<sup>2</sup>**, z toho: 261,62 m<sup>2</sup>/ZP RD po rekonštrukcii + 11,50 m<sup>2</sup>/ZP exist. záhradného domčeka, IPP = 0,74 (pôvodná PP: **103,30 m<sup>2</sup>**, z toho: 91,80 m<sup>2</sup>/PP exist. RD + 11,50 m<sup>2</sup>/ZP exist. záhradného domčeka, pôv. IPP = 0,28)
- celková úžitková plocha/„ÚP“: 195,66 m<sup>2</sup> + 36,68 m<sup>2</sup>/pivnica (pôvodná ÚP: 67,77 m<sup>2</sup> + 36,68 m<sup>2</sup>/pivnica)
- celkový obostavaný priestor: 959,00 m<sup>3</sup>
- spevnené plochy: 54,80 m<sup>2</sup>
- plocha zelene na rastlom teréne: 134,00 m<sup>2</sup>, KZ = 0,37 (pôvodná výmera zelene. 210,00 m<sup>2</sup>, pôv. KZ = 0,57)

*b) dotknutá funkčná plocha/„FP“ (územie vymedzené ulicami Bulharská, Koperníkova, Bielkova a Rádiova):*

- celková výmera FP: 9 409,00 m<sup>2</sup>
- IZP = 0,49, IPP = 0,72, KZ = 0,28

**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 riešený pozemok parc. č. 14260/k.ú. *Trnávka*, stanovuje funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102**, t.j. 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.

**Intenzita využitia územia:** Riešený pozemok parc. č. 14260 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 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 územia rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby.

Navrhovaná zmena hmotovo - priestorového riešenia rodinného domu na Bulharskej ulici č. 69 v k.ú. Trnávka rešpektuje charakteristické princípy stabilizovaného územia dotknutej funkčnej plochy č. 102 so stanoveným funkčným využitím územia: *málopodlažná zástavba obytného územia*. Navrhovaná miera využitia záujmového pozemku: index podlažných plôch/IPP=0,74, index zastavaných plôch/IZP=0,41, a koeficient zelene/KZ=37, korešponduje so súčasnou mierou využitia územia dotknutej funkčnej plochy.

Predložený investičný 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:	<b>„Prestavba, nadstavba a prístavba rodinného domu v Trnávke“</b>
na parcele číslo:	<b>14260</b>
v katastrálnom území:	<b>Trnávka</b>
miesto stavby:	<b>Bulharská ..., Bratislava II</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:**

- spevnené plochy/vjazd do garáže + odstavnú plochu, realizovať formou vodopriepustných vegetačných tvární,
- výkres č. C.2: Koordinačná situácia, M 1: 125, 10/2017, s chybnou uvedenou hodnotou ukazovateľa IPP, je nutné predložiť v rámci konania na stavebnom úrade opravený v zmysle textovej časti dokumentácie/B.2 Súhrnná TS – Doplnenie, 02/2018;

**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:**

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/paré č. 2, sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.  
primátor

**Prílohy:** projektová dokumentácia/paré č. 4  
potvrdený výkres č. C.2: Koordinačná situácia/M 1: 125, 10/2017

**Co:** MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdený výkres č. C.2: Koordinačná situácia/M 1: 125, 10/2017  
Magistrát – ODI, OUIČ/archív