

**Brunovský**

Váš list č./zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
26.09. 2017 MAGS OUIK 53765/17-397610 Ing. arch. Brezníková/218 23.02. 2018

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Vrabec
investičný zámer:	„Renovácia rodinného domu s prístavbou“, Beckovská 41 parc. č. 14807/53, 14807/31, k.ú. Trnávka, Bratislava II
žiadosť zo dňa:	04.10. 2017, doplnená dňa: 26.01. 2018/pod.č. 20104
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	projekt pre stavebné povolenie a realizáciu stavby
spracovateľ dokumentácie:	projektant: kolomymem s.r.o., Znievska 3, Bratislava HIP: Ing. Matej Kolomy, autorizovaný stavebný inžinier SKSI/reg. č. 6213*11
dátum spracovania dokumentácie:	09/2017, 01/2018

Predložená dokumentácia rieši zmenu dokončenej stavby/renováciu a prístavbu, rodinného domu - pre bytové účely jednej rodiny (1 bytová jednotka). Pozemok stavby/parc. č. 14807/53, 14807/31, s výmerou 659,00 m² sa nachádza v obytnom bloku rodinných domov, situovaných pozdĺž severovýchodnej časti Beckovskej ulice v k.ú. Trnávka.

Jestvujúci rodinný dom je dvojpodlažný objekt s podpivničením, zastrešený plochou strechou/+6,220 m. 1.NP je od terénu vyvýšené o 1,63 m. Zo SV strany je prístavaná garáž. Rodinný dom s 2NP a 1PP bude po „renovácii“ zastrešený pultovou strechou/spád 1,75%, výška atiky +6,580 m, +5,580 m/prístavba,+2,130 m/strecha nad vstup. halou. Prístavba obytnej časti/2NP a 1NP, výškovo posunutá o 1/2 podlažia pôvodnej stavby, bude zrealizovaná zo severnej strany/od záhrady. V JZ časti riešeného pozemku bude vybudovaný záhradný domček - sklad/2,80 x 5,15 m. Realizácia stavby si vyžiada výrub 6 ks stromov/5 ks ihličnatý, 1 ks listnatý.

Stavebné riešenie:

- odstránená bude: strešná konštrukcia, vstupná časť objektu/vonkajšie schodisko, zádverie, sklad, garáž, časti obvodových stien, vnútorné schodisko,
- výkopové práce sa budú realizovať len v mieste prístavby objektu,
- pôvodné oplotenie bude vybúrané a bude realizované nové i iným členením.

Dispozičné a prevádzkové riešenie:

- 1.NP/ÚP 120,21 m²: vstupná hala/15,71 m², kúpeľňa, obývací izba/29,75 m² + terasa s pergolou, schodisko, jedáleň/16,35 m², chodba, pracovňa, kuchyňa/16,80 m²,
(pôvodná ÚP/1.NP: 58,23 m²: zádverie, chodba, kuchyňa, schodisko, izba 2x, sklad, wc);

- 2.NP/ÚP 97,16 m²: schodisko, spálňa, šatník 2x, kúpeľňa 2x, izba 2x, chodba (pôvodná ÚP/2.NP: 54,70 m²: schodisko, chodba, wc, izba 3x, loggia);
- 1.PP/UP 91,71 m²: izba, spálňa, kúpeľňa, chodba, technická miestnosť, spoločenská miestnosť/25,11 m², chodba, schodisko, suchý sklad, technická miestnosť, vlhký sklad (pôvodná ÚP/1.PP: 87,10 m²: sklad, schodisko, chodba, garáž/14,66 m², sklad 3x, garáž/28,69 m²)sklad/11,40 m²

Dopravné riešenie. Pre účely stavby sa v súlade s STN 73 6110-Z2 zabezpečujú na pozemku stavby 3 parkovacie miesta (v priestore existujúcich vjazdov na pozemok), s dopravným prístupom z príľahlej Beckovskej ul..

Plošné bilancie posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii:

- celková výmera riešeného pozemku/parc. č. 14807/53, 14807/31: 659,00 m² (podľa LV č. 745), 661,68 m² (podľa PD/+ oplotenie),
- zastavaná plocha: 168,73 m², z toho: RD SO 01: 152,12 m² (pôvodná výmera: 122,96 m²), záhradný domček: 14,42 m², oplotenie SO 02: 2,19 m²,
- úžitková plocha/“ÚP“: 309,08 m², obytná plocha: 113,83 m²,
- obostavaný priestor objektu: 1 123,80 m³,
- spevnené plochy: 129,27 m² (pôvodná výmera: 58,48 m²),
- plocha zelene na rastlom teréne: 363,68 m², KZ = 0,55 (pôvodná výmera zelene: 478,09 m², (KZ/pôv.= 0,72).

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 je riešený pozemok parc. č. 14807/53, 14807/31/k.ú. *Trnávka*, územný plán 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. 14807/53, 14807/31/k.ú. *Trnávka*, 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.

Posudzovanie všetkých foriem stavebných zásahov v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä **charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia**, ktoré je nevyhnutné pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať.

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.

Posudzovaná zmena dokončenej stavby rodinného domu na Beckovskej ul. č. 41/k.ú. Trnávka spĺňa reguláciu využitia územia stanovenú v záväznej časti územného plánu. Návrh rešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu dotknutej stabilizovanej funkčnej plochy. Navrhovaná miera využitia záujmového pozemku: index podlažných plôch/IPP=0,48 index zastavaných plôch/IZP=0,26, a koeficient zelene/KZ=0,55, korešponduje so súčasnou mierou využitia územia dotknutej funkčnej plochy (*preukázané výpočtom: IPP=0,48, IZP=0,30, KZ=0,70*). 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:	„Renovácia rodinného domu s prístavbou“
na parcele číslo:	14807/53, 14807/31
v katastrálnom území:	Trnávka
miesto stavby:	Beckovská ul. č. 41, Bratislava II

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:

- aby prestrešenia: a) terasy, b) vstupu, c) priestoru pred záhradným domčekom/zrejme z výkresu č. E 01/19, nemali vplyv na dosahovanú hodnotu ukazovateľa IZP, budú riešené bez zvislých podporných konštrukcií, t.j. budú riešené iba ako konzoly,
- parkovaciu plochu pred záhradným domčekom riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu/napr. zatrávňovacie 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.

Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:

- Z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj zelené fasády; v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú

bilanciu budov. V ďalšom stupni dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav, ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky.

- Zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území.
- V ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav.

Upozornenie:

- výmera riešeného pozemku/parc. č. 14807/53, 14807/31, je podľa LV č. 745 659,00 m², celková výmera riešeného pozemku uvedená v predloženej dokumentácii/kap.: *Plošné bilancie posudzovanej stavby*, je 661,68 m².

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 projektovej dokumentácie (A, C, D, E 01 – Rodinný dom, stavebné riešenie) sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Prílohy: projektová dokumentácia

potvrdený výkres **č. D/02:** Koordinačná situácia – nový stav/M 1:250, 2xA4, **č. E 01/19:** Pohľady – nový stav/M 1:100, 2xA4, **č. E 01/26:** Rozvinutý uličný pohľad – nový stav /M 1:100, 2xA4

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdený výkres **č. D/02:** Koordinačná situácia – nový stav/M 1:250, 2xA4, **č. E 01/19:** Pohľady – nový stav/M 1:100, 2xA4, **č. E 01/26:** Rozvinutý uličný pohľad – nový stav/M 1:100, 2xA4

Magistrát – ODI, OUIČ/archív