

**Setvák**

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
11.12. 2017                      MAGS OUIK 58285/17-466476                      Ing. arch. Brezníková/218                      03.05. 2018

Vec:

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

investor:	<b>Setvák</b>
investičný zámer:	<b>„Rodinný dom – zmena dokončenej stavby prístavbou, nadstavbou a stavebnými úpravami“ - Repíkova ul., k.ú. Vrakuňa, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>11.12. 2017</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o zmene dokončenej stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>projektová dokumentácia k stavebnému povoleniu - časť Architektúra (1. RD – zameranie skutkového stavu, 2. RD – zmena dokončenej stavby prístavbou, nadstavbou a st. úpravami)</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. Juraj Ondrejko, autorizovaný stavebný inžinier SKSI/reg. č. 4712*SP*11</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>11/2016, 08/2017</b>

**Predložená dokumentácia rieši** rekonštrukciu jestvujúceho rodinného domu/prístavbou, nadstavbou a inými stavebnými úpravami, na pozemku parc. č. .... na Repíkovej ulici (podľa výpisu z LV: Hrušovská ../súp. č. ....), k.ú. Vrakuňa.

Jedná sa o zmenu dokončenej stavby jednopodlažného rodinného domu, čiastočne podpivničeného s povalovým neobytným priestorom, zastrešeného sedlovou asymetrickou strechou/sklon: cca 12° a 30°, výška hrebeňa: +5,835 m, na 2-podlažnú stavbu, so sedlovou symetrickou strechou so sklonom 15° a výškou hrebeňa + 7,330 m. Existujúca pivnica zostáva bez zmeny. Mení sa prístup do nej novovytvoreným schodiskom. Úroveň 1.NP sa zdvíha o hrúbku novej podlahy, cca 100 mm. V riešení sa navrhuje nové schodisko do 2.NP, nové murivá a priečky na 1.NP, celé nové 2.NP a nová sedlová strecha. Riešením sa zachováva 1 bytová jednotka ako bola v pôvodnom stave.

**Dispozičné riešenie:** Rodinný dom bude mať po rekonštrukcii samostatný vstup vonkajším schodiskom zo severovýchodnej strany/z ul. Repíkova. Na 1.NP je zo zádveria so schodiskom prístupná chodba, z ktorej sa vstupuje do obývacej izby s kuchyňou a do dvoch izieb. Z chodby je prístupný šatník, wc a kúpeľňa s wc. Z obývacej izby je riešený vstup do exteriéru. Na 2.NP sa nachádzajú dve izby a obývací izba prepojené balkónom. Z chodby je prístupný šatník,

samostatné wc a kúpeľňa s wc. V suteréne/s prístupom vnútorným schodiskom sa nachádzajú tri menšie miestnosti – sklady, vo väčšej miestnosti „pivnica“ sa nachádza plynový kotol.

*Popis zmien:*

- odstránenie nevyhovujúcich častí muriva a priečok 1.NP, stropu nad 1.NP a krovu pôvodného RD s ponechaním všetkých základových konštrukcií a suterénneho muriva so stropom nad suterénom,
- na mieste pôvodného RD v rovnakom pôdoryse bude odstránené murivo prízemia nahradené tvárniciami a prístavbou uličnej fasády na novú časť základov/vznikne priestor pre vnútorné schodisko,
- vymurovanie 2.NP, vyhotovenie zastrešenia so sedlovou strechou.

Statická doprava sa navrhuje v počte 2 parkovacích miest na pozemku investora. Dopravný prístup na pozemok parc. č. 3802 je z ulice Repíkova.

*Plošné bilancie posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii:*

- výmera pozemku parc. č. ....: 194,00 m<sup>2</sup>
- zastavaná plocha RD po rekonštrukcii: 114,00 m<sup>2</sup> (pôvodná: cca 98,50 m<sup>2</sup>/vypočítaná)
- celková úžitková plocha/ÚP: 222,20 m<sup>2</sup>, z toho: 1.NP: 87,80 m<sup>2</sup>, 2.NP: 90,20 m<sup>2</sup>, 1.PP: 41,22 m<sup>2</sup> (pôvodná ÚP: 116,44 m<sup>2</sup>, z toho: 1.NP: 75,23 m<sup>2</sup>, 2.NP: 0,00 m<sup>2</sup>, 1.PP: 41,21 m<sup>2</sup>).

*Upozornenie:*

- v TS predloženej dokumentácie je uvedená výmera zastavanej plochy RD: 109,7 m<sup>2</sup>, výmera spevnených plôch a výmera zelene v PD nie sú uvedené,
- časť stavby/cca 1m JV fasády 2.NP, prečnieva do pozemku parc. č. ....

*Považujeme za potrebné uviesť informácie o novostavbe rodinného domu umiestnenej na susednom pozemku parc. č. .... (tiež vo vlastníctve investora/žiadateľa), a ktorej plošné bilancie ovplyvnili výsledné posúdenie predloženej zmeny dokončenej stavby na pozemku parc. č. ....:*

- na novostavbu rodinného domu („Rodinný dom s 2 bytovými jednotkami – novostavba“, Hrušovská ul., k.ú. Vrakuňa/parc. č. ....) vydala MČ Bratislava – Vrakuňa stavebné povolenie č. SP/1428/5029/2017/SÚ/KE-43, dňa 21.06. 2017 (právoplatné dňa 27.06. 2017),
- Hlavné mesto slovenskej republiky Bratislava vydalo na predmetnú novostavbu rodinného domu dňa 30.10. 2017 súhlasné záväzné stanovisko k „zmene stavby pred jej dokončením“, s plošnými bilanciami, cit.:
  - výmera pozemku parc. č. ....: 597,00 m<sup>2</sup>
  - zastavaná plocha RD v zmysle stavebného povolenia: 118,10 m<sup>2</sup>, IZP = 0,20
  - plocha zelene na rastlom teréne: 251,00 m<sup>2</sup>, KZ = 0,42.

*Dosahované hodnoty ukazovateľov využitia celého stavebného pozemku vo vlastníctve investora/parc. č. .... a ....., a stavbám na ňom posudzovaných/uvedené na základe našich výpočtov:*

- index zastavaných plôch/IZP = 0,29
- index podlažných plôch/IPP = 0,59
- koeficient zelene /KZ = 0,36

**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 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 tech. vybavenie, garáže, zariadenia pre požiaru 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:* Záujmový pozemok 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.

Posudzovaná zmena dokončenej stavby rodinného domu na Repíkovej ulici/k.ú. *Vrakuňa*, spĺňa reguláciu funkčného využitia územia. Navrhovaná zmena hmotovo - priestorového riešenia rešpektuje charakteristické princípy stabilizovaného územia dotknutej funkčnej plochy. Hodnoty ukazovateľov IZP a KZ sa vo vzťahu k celému stavebnému pozemku, vo vlastníctve investora, a vo vzťahu k funkčnej ploche menia minimálne (nárast zastavanej plochy posudzovanej stavby RD je cca 15 m<sup>2</sup>). Nárast hodnoty IPP je, s ohľadom na postupnú transformáciu záujmovej lokality na intenzívnejšiu zástavbu mestského typu, akceptovateľný.

### Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

so zmenou dokončenej stavby:	<b>„Rodinný dom – zmena dokončenej stavby prístavbou, nadstavbou a stavebnými úpravami“</b>
na parcele číslo:	
v katastrálnom území:	<b>Vrakuňa</b>
miesto stavby:	<b>Repíkova ul., 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:**

- parkovacie plochy riešiť formou zatrávňovacích tvárnic;

**z hľadiska záujmov riešenia dopravného vybavenia:**

- statickú dopravu riešiť výlučne na pozemku investora v zmysle platnej STN;

**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 sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.  
primátor

**Prílohy:** potvrdené výkresy: č. 1 Situácia osadenia/M:200, 4xA4, 08/2017, č. 7: Rez A-A - návrh/M 1:50, 4xA4, 08/2017

**Co:** MČ Bratislava – Vrakuňa, Stavebný úrad + potvrdené výkresy: č. 1 Situácia osadenia/M:200, 4xA4, 08/2017, č. 7: Rez A-A - návrh/M 1:50, 4xA4, 08/2017  
Magistrát – OUIČ/archív