



Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS OUIC	Ing. Petrová / 491	9.5.2018
	57474/2017 – 452964		

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	
investičný zámer:	„Rekonštrukcia RD – Sološnicka“, pozemok parc.č. 3883 v k.ú Karlova Ves
žiadosť zo dňa:	21.08.2017, doplnenie podania zo dňa 21.3.2018
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie (časť architektúra)
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Martin Bujna * 2271 AA *
dátum spracovania dokumentácie:	08/2017

Predložená dokumentácia rieši: zmenu dokončenej stavby izolovaného, dvojpodlažného, podpivničeného, viacgeneračného rodinného domu s 1 bytovou jednotkou, prestrešeného plochou strechou, na Sološnickej ul., pozemku parc.č. 3883 v k.ú. Karlova Ves v rozsahu: udržiavacie práce, búracie práce, stavebné úpravy, prístavba na úrovni 1.PP, zmena dispozície na úrovni 1.PP – 2.NP, zateplenie objektu a čiastočne zmena funkčného využitia. Po zmene dokončenej stavby rodinného domu sa 1.NP – 2.NP navrhuje ako tzv. obytná časť a suterén bude využívaný ako spoločná, doplnková časť k bývaniu v nadzemných podlažiach. Na úrovni 1.PP. sa navrhujú búracie práce (odstránenie časti vnútorných deliacich priečok, zníženie parapetov pri výplňových konštrukciách, piliera v garáži, realizácia nového okenného otvoru,..); stavebné úpravy (realizácia nových deliacich konštrukcií, rozšírenie existujúcej garáže o jednopodlažnú prístavbu prestrešenú plochou strechou o pôdorysných rozmeroch 2,6 m x 6,77 m, úprava otvorov výplňových konštrukcií, zamurovanie 2 okenných otvorov,..) a zmena funkčného využitia časti 1.PP. Po zmene sa na 1.PP. navrhuje garáž pre 2 os. automobily, schodisko, 2 x chodba, technická miestnosť, pracovňa, sauna, posilňovňa a sprcha. Na 1.NP sa navrhujú búracie práce (úprava otvorov výplňových konštrukcií, odstránenie krbu, vybúranie otvorov v deliacich vnútorných konštrukciách, odstránenie časti vnútorných deliacich konštrukcií,...); stavebné úpravy (nové vnútorné deliace konštrukcie, čiastočne zmena dispozičného riešenia, predsadené hliníkové lamely na JV fasáde a časti JZ a SV fasáde,...) a zmena dispozičného riešenia. Po zmene sa na úrovni 1.NP navrhuje schodisko, 2 x chodba, hygienické zázemie, 4 x izba (pôvodne 2 x izba), šatník, kuchyňa , 2 x balkón a loggia. Na 2.NP sa navrhujú búracie práce (

Primaciálny palác, III. poschodie

TELEFÓN	FAX	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02/59 35 65 35	02/59 35 65 55	ČSOB: 25829413/7500	603 481	www.bratislava.sk	primator@bratislava.sk

úprava otvorov výplňových konštrukcií, vybúranie otvorov v deliacich vnútorných konštrukciách, odstránenie časti vnútorných deliacich konštrukcií,...); stavebné úpravy (nové vnútorné deliace konštrukcie, čiastočne zmena dispozičného riešenia, predsadené hliníkové lamely na JV fasáde a časti JZ a SV fasáde,...). Po zmene sa na úrovni 2.NP navrhuje schodisko, 2 x chodba, hygienické zázemie, 4 x izba, šatník, kuchyňa, balkón a loggia.

Súčasťou riešenia je aj úprava existujúcich spevnených plôch. Nároky na statickú dopravu sú riešené v plnom rozsahu na pozemku stavebníka v celkovom počte 3 p.m. z toho 2 v garáži na úrovni 1.PP. Pri zmene dokončenej stavby sa uvažuje aj s úpravou a zmenou vnútorných rozvodov IS, areálových rozvodov a čiastočnou úpravou exist. oplotenia v časti navrhovanej prístavby ku garáži.

Základné plošné údaje (uvedené v projektovej dokumentácii):

- plocha pozemku: 586 m²
 - zastavaná plocha : 184,50 m² (pôvodne: 170,90 m²)
 - spevnené plochy: 90,40 m² (pôvodne: 104,00 m²)
 - plochy zelene: 311,10 m² (pôvodne: 311,10 m²)
 - počet parkovacích státí: 3 z toho 2 v garáži na úrovni 1PP (pôvodne:1)
- : IZP: 0,31, KZ: 0,53

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 investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je pozemok parc.č. 3883 v k.ú. Karlova Ves, reguláciu funkčného využitia plôch: **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102**

Funkčné využitie územia:

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.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: rôzne formy zástavby rodinných domov

Intenzita využitia územia: záujmový pozemok je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. **Stabilizované územie** je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri

obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelne obsiahnuť detail a zložitost', ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast, resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť. Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Navrhovanou zmenou dokončenej stavby rodinného domu nedochádza k zmene funkcie – bývanie, typologického druhu zástavby (rodinný dom) ani k zmene spôsobu zástavby. Navrhovanou zmenou dokončenej stavby v rozsahu (prístavba na 1.PP, zateplenie stavby RD) dochádza čiastočne k nárastu zastavanej a podlažnej plochy pričom navrhované zmeny z hľadiska miery rešpektujú princípy a charakter stabilizovaného územia funkčnej plochy a nevňášajú do záujmového územia neprijateľný kontrast.

Z hľadiska funkcie patrí stavba rodinného domu medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Z hľadiska hmotovo – priestorového a objemového riešenia, zmena dokončenej stavby rodinného domu rešpektuje charakter a princípy stabilizovaného územia funkčnej plochy, regulované Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov a nevňáša do územia neprijateľný kontrast.

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 RD – Sološnicka“
na pozemkoch parc.č.	3883
v katastrálnom území:	Karlova Ves
miesto stavby:	Sološnicka

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 architektonicko – urbanistického riešenia:

- spevnené plochy odporúčame riešiť z vodopriepustného materiálu (napr. zatrávňovacie tvárnice),
- zachytávanie dažďových vôd odporúčame riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území,
- kontajnery resp. zberné nádoby pre komunálny odpad umiestniť na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok, umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom,
- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy,

z hľadiska dopravného vybavenia:

- bez pripomienok

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

UPOZORNENIE:

Časť pozemku parc.č. 3883 v k.ú. Karlova Ves sa nachádza v ochrannom pásme lesa; časťou záujmového pozemku je vedené trasovanie línie vnímania prírodného masívu.

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.

1 x dokumentáciu (časť architektúra) sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Príloha: Situácia – Navrhovaný stav

Co: MČ Bratislava – Karlova Ves + príloha
Magistrát – ODI, Archív