



Ing. Július Oľšiak, CSc.
- EKOSOFTCENTRUM
Sabinovská 10
821 02 Bratislava

Váš list č./zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
03.04. 2018 MAGS OUIK 42180/18-114424 Ing. arch. Brezníková/218 05.10. 2018

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	
investičný zámer:	Rodinný dom - zmena dokončenej stavby čiastočnou nadstavbou, Nerudova , parc. č. xxxxxxxxxxxx k.ú. Trnávka, Bratislava II
žiadosť zo dňa:	04.04. 2018
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	projekt pre stavebné povolenie – Stavebná časť
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Július Oľšiak, CSc., autorizovaný stavebný inžinier SKSI/reg. č. 1156*Z*1
dátum spracovania dokumentácie:	08/2017

Predložená dokumentácia rieši čiastočnú nadstavbu existujúceho rodinného domu/novostavba ukončená v roku 2007, s cieľom vytvoriť 2 bytové jednotky. Pozemok stavby parc. č. xxxxxx, xxxxxx s výmerou 284,00 m² sa nachádza v obytnom bloku rodinných domov, situovaných pozdĺž severovýchodnej časti Nerudovej ulice v k.ú. Trnávka.

Súčasný samostatne stojaci rodinný dom je riešený na dvoch úrovniach – prízemie a poschodie, bez podpivničenia, zastrešený je plochou strechou/+6,400 m.

Architektonické riešenie:

- vytvorenie dvoch bytových jednotiek, odseparovanie vstupov (byt na 1.NP – pôvodný vstup, byt na 2.NP – nový vstup s priamym prístupom na schodisko zo zadnej časti),
- zmeny v dispozičnom a prevádzkovom riešení (1.NP: vytvorenie 2-izbového bytu: zmenený vstup do kúpeľne a z pôvodnej obývacej izby bude v časti vytvorená spálňa, 2.NP: vytvorenie 3-izbového bytu: nadstavba terasy nad pôvodnou vysunutou obývacou izbou).

Dispozičné a prevádzkové riešenie:

- 1.NP/ÚP: 53,59 m²: vstup - závetrie, vstup - šatník, kúpeľňa + wc, obývacia izba + kuchynský kút/31,82 m², spálňa, terasa,
- 2.NP/ÚP: 89,06: vstup - schodisko, chodba, spálňa, kúpeľňa + wc, obývacia izba + kuchynský kút/29,67 m², chodba, izba, šatník.

Dopravné riešenie: Pre účely stavby sa/v súlade s STN 73 6110-Z2, zabezpečujú na jej pozemkoch 3 parkovacie miesta.

Plošné bilancie posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii:

- celková výmera riešeného pozemku/parc. č. xxxxxxxxxx: 284 m²
- zastavaná plocha: 122,00 m², **IZP = 0,43** - *nemení sa*
- podlažná plocha/„PP“: 191,48 m², z toho: 1.NP: 82,26 m², 2.NP: 109,22 m², **IPP = 0,67** (pôvodná PP: 169,26 m², z toho: 1.NP: 82,26 m², 2.NP: 87,00 m², **IPP = 0,60**)
- úžitková plocha/„ÚP“: 142,65 m²
- spevnené plochy: 72,27 m² - *nemení sa*
- plocha zelene na rastlom teréne: 89,75 m², **KZ = 0,32** - *nemení sa*

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. xxxxxxxxxxxxxx/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. xxxxxxxxxxxxxx/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 Nerudovej ul. č. 59/k.ú. Trnávka, rešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu dotknutej stabilizovanej funkčnej plochy. Dosahované hodnoty ukazovateľov využitia riešeného pozemku: index zastavaných plôch/IZP=0,43, index podlažných plôch/IPP=0,67, a koeficient zelene/KZ=0,32, korešpondujú so súčasnou mierou využitia územia dotknutej funkčnej plochy.

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:	Rodinný dom
na parcele číslo:	XXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Trnávka, Bratislava II
miesto stavby:	Nerudova ul.

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:

- časť spevnenej plochy realizovať materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávňovacími tvárniciami;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- 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,
- 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 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.

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

- Zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území.

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.

Projektovú dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v.r.
primátor

Prílohy: potvrdené výkresy: č. 2 Situácia/M 1:100, 1xA4; č. 5 Pôdorysy – nový stav/M 1:100, 2xA4, 03/2018; č. 6 Rezy, Pohľady – nový stav/M 1:100, 2xA4, 03/2018

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdené výkresy: č. 2 Situácia/M 1:100, 1xA4; č. 5 Pôdorysy – nový stav/M 1:100, 2xA4, 03/2018; č. 6 Rezy, Pohľady – nový stav/M 1:100, 2xA4, 03/2018

Magistrát – ODI, OUIČ/archív