



Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

Vybavuje/linka

Bratislava

MAGS OUIC

Ing. Petrová / kl.491

22.11.2018

49114/2018 - 373615

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XX
investičný zámer:	„Rekonštrukcia rodinného domu – Sonntagova ul. – Bratislava“, na pozemkoch parc. č. xxxxxxxx v k.ú. Devín
žiadosť zo dňa:	11.07.2018, doplnenie podania dňa 22.11.2018 (predložené upravené riešenie – časť architektúra)
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Stano Cesnak
dátum spracovania dokumentácie:	12/2017 (časť architektúra), 11/2018 (revidovaná grafická časť architektúry)

Predložená dokumentácia rieši zmenu dokončenej stavby jednopodlažnej, podpivničenej chaty s obytným podkrovím, o celkovej zastavanej ploche 53 m², na Sonntagovej ul., v k.ú. Devín v rozsahu: zmena funkcie z rekreácie na bývanie, typologického druhu zástavby (z chaty na rodinný dom), búracie práce (asanácia východného nárožia 1.PP, asanácia 1.NP a obytného podkrovia); stavebné úpravy, nadstavba 1.NP a obytného podkrovia; prístavba krytej terasy pri JV strane pôdorysu 1.NP a rozšírenie pôdorysu 1.PP. pri východnom nároží v mieste pôvodne odstránenej časti stavby.

Zmenou dokončenej stavby chaty vznikne podpivničený, jednopodlažný rodinný dom s obytným podkrovím s prestrešením sedlovou strechou v ktorom sa navrhuje 1 bytová jednotka.

Na úrovni 1.PP. prístupnom samostatným ext. schodiskom pri východnom nároží sa navrhujú: zádverie, chodba, 3 x sklad a technická miestnosť; na 1.NP sprístupným ďalším ext. schodiskom na SZ strane pôdorysu stavby sa navrhujú: chodba, šatník, WC, interiérové dvojramenné schodisko, obývacia izba, jedáleň, kuchyňa a terasa na JV strane objektu (čiastočne krytá s prestrešením na stojkách); v obytnom podkroví sa navrhujú: schodisko, chodba, 3 x izba kúpeľňa s WC a balkón na SZ fasáde objektu.

Nároky na statickú dopravu v celkovom počte 3 p.m. sú riešené na spevnených plochách, na pozemku investora; dopravné napojenie sa navrhuje z ul. Sonntagova. Napojenie na technickú infraštruktúru sa navrhuje existujúcimi prípojkami vody (DN32), kanalizácie (DN 150), plynu a NN

z ul. Sonntagova. Odvod dažďových vôd sa navrhuje do retenčnej nádrže (4m³) s prepadom do vsakovacích studní.

Bilancie (uvedené v dokumentácii):

- plocha pozemkov: 310 m²
- zastavaná plocha: 60,79 m²
- podlažná plocha: neuvedená
- plocha zelene: 180,66 m²
- spevnené plochy : 25,05 m²
- zatrávňovacie tvárnice: 43,50 m²

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 (ďalej len „ÚPN“ v príslušnom gramatickom tvare) : pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky parc. č. xxxxxxxxxx v k.ú. Devín, (ďalej záujmové pozemky), stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch: **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie** vonkajšieho mesta

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 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.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: rôzne formy zástavby rodinných domov

Intenzita využitia územia: záujmové pozemky sú 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. Meradlom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne 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 na zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Konštatujeme, že na podklade nami vykonaného kontrolného preverenia dosahuje navrhovaná zmena dokončenej stavby nasledujúce hodnoty intenzity využitia územia: zastavaná plocha = 67,78 m², podlažná plocha: 98,17m²; následne IZP = 0,218, IPP: 0,31 a KZ: 0,58 z celkovej výmery pozemkov 310m². Celkový nárast zastavanej plochy oproti pôvodnému riešeniu je cca. 14,7m² považujeme v stabilizovanom území za akceptovateľný.

Rodinný dom patrí medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102. Stavba svojím hmotovo-priestorovým riešením a navrhovanou intenzitou využitia územia (IZP: 0,218, IPP: 0,31, KZ: 0,58) rešpektuje charakter a princípy stabilizovaného územia reprezentované existujúcou zástavbou a nevnaša do územia neprijateľný kontrast.

Navrhovaný 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

s umiestnením stavby:	„Rekonštrukcia rodinného domu – Sonntagova ul. – Bratislava“,
na pozemkoch parc. č. :	xxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Devín
miesto stavby:	Sonntagova 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 využitia územia funkčnej ploche právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky**:

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 architektonicko - stavebného riešenia:

- upozorňujeme, že záujmové pozemky sa nachádzajú v OP NKP,
- na predmetné územie bol schválený Územný plán zóny Devín I, uznesením MZ MČ Bratislava - Devín č. 183/2018 zo dňa 15.10.2018, ktorého záväzná časť bola schválená uznesením MZ MČ Bratislava - Devín č. 184/2018 zo dňa 15.10.2018, s účinnosťou od 1.3.2019. Navrhovaná zmena dokončenej stavby bola posudzovaná vo vzťahu k platnému ÚPN,
- upozorňujeme, že bilancie intenzity využitia územia nie sú v textovej časti projektovej dokumentácie (12/2017) vypracované v zmysle metodiky ÚPN. Na podklade nami vykonaného kontrolného preverenia je celková zastavaná plocha 67,78 m², podlažná plocha 98,17m² a následne IZP = 0,218 a IPP: 0,31 z celkovej výmery pozemkov 310m². Pri preverení intenzity využitia územia a v zmysle metodiky ÚPN bola pri výpočte zastavanej plochy zohľadnená aj plocha krytej terasy (s plným prestrešením na stojkách),
- riešenie parkovacích plôch zatravnovacou dlažbou hodnotíme kladne,
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie požadujeme riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav,

z hľadiska záujmov riešenia dopravného vybavenia:

- v zmysle ÚPN – Z Devín I je Sonntagova ul. navrhovaná ako obojstranná upokojená komunikácia FT D1, š. 3,5m,

- k možnosti využívania príľahlej komunikácie Sonntagova ul. na účely dopravnej obsluhy rodinného domu je potrebné stanovisko MČ Bratislava – Devín (ako príslušného cestného správneho orgánu),

UPOZORNENIE:

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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v.r.
primátor

Prílohy: koordinačná situácia, REZ A-A, POHĽAD JUHOVÝCHODNÝ – NÁVRH
Co: MČ Bratislava – Devín + potvrdené prílohy
MAGS - OUIC archív