

sedlovou strechou. Zrealizované úpravy pozostávajú najmä z: vybudovania prístavby – závetria na 1.PP, o celkovej ploche cca 21 m², pričom strecha nad prednou časťou tohto zastrešeného závetria slúži ako terasa, ktorá je súčasťou strechy dostavby zimnej záhrady na 1.NP. Pri nadstavbe zimnej záhrady na existujúcej nezastrešenej terase na 1.NP sa vybuvovali obvodové steny hr. 300 mm a vybuvoval sa drevený krov so sklonom drevenej konštrukcie 5%. Strecha nad zimnou záhradou plynule prechádza do zastrešenia terasy, ktorá je umiestnená nad prístavbou pri vstupe do objektu a má výšku cca +5,820 m. Pri hlavnom vstupe do objektu od Ďumbierskej ul. sa vybuvovala spevnená plocha o celkovej ploche cca 20,12 m² spolu s exteriérovými schodmi, ktoré vedú do skladu na 1.PP, ktorý vznikol na mieste pôvodnej garáže. Rodinný dom je pripojený na inž. siete, ktoré uvedenou prístavbou, nadstavbou a stavebnými úpravami neboli dotknuté a ani nedošlo k zmenám v ich polohe.

Dopravne je pozemok priamo napojený na Ďumbiersku ul. Vzhľadom na zabezpečenie parkovacích miest pre rodinný dom s ohľadom na lokalizáciu rekonštruovaného samostatne stojaceho rodinného domu a proporcie konkrétneho územia, považujeme vybudované a zabezpečené parkovanie, tak ako je to zakreslené vo výkrese č. S3 pod názvom „Situácia – spevné plochy“ za akceptovateľné tzn., že sú zabezpečené 3 odstavné stojiská na príľahlom pozemku pred objektom, a to na parc. č. xxxxxxxx, ktorý je v mieste pri rodinnom dome rozšírený na šírku cca 12,20 m. V tomto prípade poukazujeme hlavne na sklon, svahovitosť, veľkosť a využiteľnosť predmetného pozemku, pričom v dokumentácii je tiež deklarované, že sa v objekte uvažuje len s 1-bytovou jednotkou, a preto odstavné plochy o rozmeroch cca 2,40 m x 5,30 m, ktoré sú riešené pred objektom vzhľadom na pomery v území považujeme za vyhovujúce a prijateľné. Celková plocha pozemku je 178 m², celková plocha pôvodného rodinného domu je 130,98 m², celková plocha prístavby k rodinnému domu je 13,31 m², celková zastavaná plocha navrhovaného rodinného domu je 144,29 m², celková nadzemná podlažná plocha má 243,42 m², spevnené plochy majú cca 20,12 m² a plochy zelene tvoria 23,17 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 stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parc. č. xxxxxxxxxxxx, stanovuje funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie.**

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

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä - bytové domy do 4 nadzemných podlaží, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Pozemky sú 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. Meradlom 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 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.

Rôzne formy zástavby rodinných domov sú zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Dosahované indexy intenzity využitia funkčných plôch vypočítané na záujmový pozemok sú: IZP = 0,81 IPP = 1,36 KZ = 0,13. Uvádzame, že prístavba rodinného domu je o celkovej ploche 13,31 m², čo považujeme za minimálne zaťaženie pozemkov v predmetnej lokalite, ktorá je charakteristická intenzívnou zástavbou rodinných domov.

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 dodatočným povolením stavby:	„Prístavba a dostavba rodinného domu“
na parc. č.:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Vinohrady
miesto stavby:	Ďumbierska 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 riešenia dopravného vybavenia:

- požadujeme navrhované parkovacie miesta na komunikácii Ďumbierska doriešiť formou nájomnej zmluvy s Mestskou časťou Bratislava – Nové Mesto, pričom uvádzame, že na uvedenej komunikácii sú už toho času vytvorené šikmé státi, o rozmeroch cca 2,4 m x 5,30 m;
- konštatujeme, že v predloženej projektovej dokumentácii v textovej časti je uvedené ohľadne pôvodnej garáže, že pri rekonštrukcii sa zistilo, že garáž svojimi rozmermi nevyhovuje na dnešné požiadavky ohľadne rozmerových nárokov na parkovacie miesta. Z uvedeného dôvodu bola garáž prestavaná na priestor skladu, pričom investor v dokumentácii deklaruje, že plochu pred garážou využije aj ako odstavňú plochu pre parkovanie vozidiel.

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

z hľadiska budúceho majetku - 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

ODPORÚČANIE:

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

- v zmysle platnej normy STN 73 6110/Z1 žiadame na všetkých navrhovaných parkovacích plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch za sebou realizovať výsadbu vysokej zelene v počte minimálne jeden strom na štyri parkovacie miesta v priestore medzi protiľahlými stojiskami.

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

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími tvárniciami
- 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
- 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

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.

1x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OUIK, ODI

