



Váš list č./zo dňa 30.10. 2019 Naše číslo MAGS OUIK 57879/19-473364 Vybavuje/linka Ing. arch. Brezníková/218 Bratislava 07.08. 2020

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XX
stavba:	„Rekonštrukcia rodinného domu“, Luhačovická xx - parc. č. XXXXXXXXXXXXXXXX, k.ú. Trnávka, Bratislava II
žiadosť zo dňa:	04.11. 2019, doplnená 07.07. 2020
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením
druh podanej dokumentácie; dátum spracovania dokumentácie:	1. Projekt pre stavebné povolenie a realizáciu stavby/Architektonická časť; 07/2012 2. Projekt pre SP/Riešenie statickej dopravy; 10/2019
spracovateľ dokumentácie:	1. zodp. projektant: Ing. arch. Miroslav Halčín, autorizovaný architekt SKA/reg. č. 1886AA; vypracoval: Ing. Marin Szikhardt 2. hlavný projektant: M&H project s.r.o., Bratislava; zodp. projektant: prof. Ing. Jozef Oláh, PhD., autorizovaný st. inžinier SKSI/reg. č. 3126*A*
doložené doklady:	grafická príloha k SP č.j. 2562/2002/F1-16 zo dňa 23.09. 2002/výkresy č. 1, 2, 4, 5, 7, 13 – kópia (stavba: „Rekonštrukcia podkrovia RD, Luhačovická 11“, zodp. projektant: Doc. Ing. arch. J. Liščák, PhD., 07/2002)

Predložená dokumentácia rieši rekonštrukciu rodinného domu - západnej polovice dvojdomu, ktorá bola zrealizovaná nad rámec stavebného povolenia č.j. 2562/2002/F1-16 zo dňa 23.09. 2002.

Riešený pozemok parc. č. XXXXXXXXXXXX s výmerou 427 m² sa nachádza v bloku rodinných dvojdomov v JZ časti Luhačovickej ulice v k.ú. Trnávka. Pôvodná časť montovaného drevodomu pochádza z roku 1954, v roku 1969 bola zrealizovaná murovaná prístavba 1.PP a 1.NP a v roku 2004 bola zrealizovaná prestavba povaly na obytné podkrovie.

Pri zmene majiteľa sa stavba javila ako mierne zanedbaná, ale v dobrom stave. Cieľom pôvodnej/povolenej, rekonštrukcie bolo zlepšiť tepelno-technické vlastnosti stavby, t.j. výmene okenných výplní, zateplení fasády a rekonštrukcie strechy.

Z dôvodu problémov stavby odkrytých počas rekonštrukcie bol rozsah rekonštrukcie rozšírený: podopretie prehnutých a popraskaných tráv nad 1.NP, uvoľnenie nekvalitne vyhotovenej a nedostatočne kotvenej zadnej obvodovej drevenej steny, odstránenie drevených nosných rámov obvodových stien na 2.NP + riešenie ostatných odkrytých závad, t.j. *rekonštrukcia* sa týka 1.NP a 2.NP pôvodnej časti domu/z r. 1954 (realizovaná bola kompletná rekonštrukcia drevenej časti domu), opravy stropu nad prístavbou a výmeny strešnej konštrukcie. Suterén domu zostal v pôvodnom stave/rekonštrukcia z r. 1969, a nezasahovalo sa do základovej konštrukcie.

Všetky zmeny oproti pôvodnému stavu sú vyznačené v grafickej časti dokumentácie a v priloženej fotodokumentácii.

Rodinný dom obsahuje jednu bytovú jednotku. Riešený je ako 2-podlažný objekt, čiastočne podpivničený, zastrešený plytkou sedlovou strechou so sklonom 17°, výškou hrebeňa +6,710 m (dodržiadaná pôvodná výška stavby), terén -0,850 m. Pôdorys stavby je nepravidelný/rozмеры 13,05 x 7,5 m (+ 1,6 x 3,5 m/prístavba chodby). Hlavný vstup do rodinného domu je cez spevnenú plochu nadväzujúcu na prístupový chodník k domu. Vstup do domu je akcentovaný prekrytím markízou, aditívne riešenej formou prístavby.

Dispozičné riešenie:

- 1.NP/rozprestiera sa na pôvodnej ploche RD z r. 1954 a na ploche prístavby z r. 1969; výmera ÚP=82,73 m² (výkr. č. A-3/M 1:50),
- 2.NP/rozprestiera sa iba na pôvodnej ploche RD z r. 1954 (pôvodne sedlová strecha), terasa na 2.NP = strecha prístavby z r. 1969, prístupná z 2.NP aj vonkajším oceľovým schodiskom zo záhrady; výmera ÚP=80,37 m² (výkr. č. A-4/M 1:50),

Riešenie dopravného vybavenia: Na pozemku stavby sa zabezpečujú 2 parkovacie miesta dopravne prístupné z Luhačovickej ulice. 1 parkovacie miesto sa zabezpečuje v garáži (vo vlastníctve investora) nachádzajúcej sa na pozemku parc. č. xxxxxxxx – cca 200 m od rodinného domu.

Plošné bilancie posudzovanej stavby a hodnoty ukazovateľov intenzity využitia územia uvedené v predloženej dokumentácii (10/2019):

- celková výmera riešeného pozemku (parc. č. xxxxxxxxxxxx): 427,00 m²
- zastavaná plocha: 98,00 m² - *nemení sa*, IZP = 0,23
- spevnené plochy: 141,31 m², z toho: odstavné PM/30,25 m²
- plocha zelene: 187,69 m², KZ = 0,44
- podlažná plocha: 161,9 m² - *nemení sa*, IPP = 0,38 (v PD neuvedený)

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 a ods. 4, § 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 zrealizovanej zmeny stavby pred dokončením 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. xxxxxxxxxxxx, k.ú. Trnávka, územný plán stanovuje **funkčné** využitie územia:

- **OBYTNÉ UZEMIA: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102.**

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.

Riešený pozemok parc. č. xxxxxxxxxxxxxx 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.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, 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.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť:

- **vo vnútornom meste** 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 územia je potrebné **rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby** a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Táto úloha musí byť jednoznačne riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívny funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Rekonštrukcia rodinného domu na Luhačovickej ulici č. 11 v k.ú. Trnávka, zrealizovaná nad rámec stavebného povolenia, spĺňa reguláciu využitia územia stanovenú v záväznej časti územného plánu. Stavba rešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu dotknutej stabilizovanej funkčnej plochy č. 102. Výmera zastavanej a podlažnej plochy stavby sa zrealizovanou rekonštrukciou nezmenila. Stavba svojim riešením nepredstavuje neprijateľný kontrastný prvok resp. neúmerné zaťaženie riešeného územia.

Zrealizovaná zmena stavby pred dokončením 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 zmeny stavby pred dokončením:	„Rekonštrukcia rodinného domu“
na parcele číslo:	XXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Trnávka, Bratislava II
miesto stavby:	ul. Luhačovická č.xx

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:

- spevnené plochy/parkovacie miesta, realizovať materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávňovacími tvárniciami;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami Všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2018 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 budúcich majetkovoprávnych 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.

Upozorňujeme:

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

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

- 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.
- 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 Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne

uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

V prípade, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné právo k nehnuteľnostiam, s ktorými uvažoval pri riešení investičného zámeru, hlavné mesto SR Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplynulo z tejto skutočnosti.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

Hlavné mesto SR 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 – 07/2012/1x (+ Projekt pre povolenie stavby/SS, TS, - 07/2013; Statika rekonštrukcie/TS, - 07/2013; Projekt pre SP/grafická časť, - 10/2013); PD pre stavebné povolenie - 10/2019), sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
Primátor

Prílohy: dokumentácia – 07/2012

potvrdené výkresy - 07/2012, M 1:50, 3xA4: č. A-5 Rez A-A', Nový stav; č. A-6 Rez B-B', Nový stav; č. A-7 Rez C-C', Nový stav

potvrdený výkres - 10/2019, M 1:250, 1:7 000, 3xA4: č. B.1 Celková situácia

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdené výkresy - 07/2012, M 1:50, 3xA4: č. A-5 Rez A-A', Nový stav; č. A-6 Rez B-B', Nový stav; č. A-7 Rez C-C', Nový stav
potvrdený výkres - 10/2019, M 1:250, 1:7 000, 3xA4: č. B.1 Celková situácia

Magistrát – ODI, OUIČ/archív