



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS OUIK 48127/2017 - 342672 Ing. Petrová / kl.491 11.09.2017

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	
investičný zámer:	„ Rekonštrukcia rodinného domu “, Vendelínska , Bratislava
žiadosť zo dňa:	07.07.2017, doplnená 13.7.2017 a 11.9.2017
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Ján Šelc
dátum spracovania dokumentácie:	02/2017, revízia 03.05.2017, 11.9.2017 (bilancie intenzity)
doložené doklady:	- projektová dokumentácia (časť architektúra) z 02/2017 - projektová dokumentácia (časť architektúra)_revízia z 3.5.2017 - projektová dokumentácia (urbanistické riešenie) z 09/2017 (pozn.:bilancie inenzity) - súhlasné stanovisko m.č. Bratislava – Dúbravka - svetlotechnický posudok , Ing. Z. Straňák v 05/2017

Predložená dokumentácia rieši: zmenu dokončenej stavby jednopodlažného, čiastočne podpivničeného rodinného domu s 1 bytovou jednotkou, prestrešeného stanovou strechou (bez zobytnenia) v rozsahu: búracie práce, prístavba, nadstavba, stavebné úpravy a udržiavacie práce.

Pozdĺž východnej fasády rodinného domu, na úrovni 1.NP sa navrhuje jednopodlažná prístavba, obdĺžnikového pôdorysného tvaru s prestrešením plochou strechou, na mieste dnes existujúcej verandy, ktorá sa navrhuje asanovať. Pozdĺž južnej fasády rodinného domu, na úrovni 1.NP sa navrhuje pergola. Ďalej sa navrhuje nadstavba 2.NP s prestrešením stanovou strechou, po asanácii existujúcej stanovovej strechy. Na 1.PP. je riešené technické zázemie rodinného domu, na 1.NP denná časť a na 2.NP nočná časť.

Navrhovanou zmenou dokončenej stavby vznikne stavba rodinného domu s 1PP a 2NP v ktorom sa navrhuje 1 bytová jednotka. Ďalej sa navrhuje rekonštrukcia prípojky vody, kanalizácie, plynu, NN

a predložka HUP. Nároky na statickú dopravu sú riešené v celkovom počte 3 ext. parkovacie státiá na spevnenej ploche na východnej strane parc.č. 949/1 v k.ú. Dúbravka.

Bilancie intenzity využitia územia (uvedené v dokumentácii):

- plocha pozemkov (parc. č. 947, 948/1, 949/1 v k.ú. Dúbravka): 507 m²
- zastavaná plocha 127,96 m² (pôvodný stav: 121,26 m²)
- podlažná plocha: 239,05 m² (pôvodný stav: 121,26 m²)
- spevnené plochy: 90 m² (pôvodný stav: 81,77 m²)

Intenzita využitia: IZP: 0,25 (pôvodne:0,24) , IPP: 0,47 (pôvodne: 0,24), KZ: 0,57 (pôvodne: 0,59)

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: pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky parc.č. 947, 948/1, 949/1, 948/2, 949/2, 905/1, 940/5 v k.ú. Dúbravka, na ktorých sa navrhuje zmena dokončenej stavby rodinného domu, vrátane napojenia na technickú infraštruktúru v území, stanovuje územný plán Hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007 v znení zmien a doplnkov, funkčné využitie územia:

- **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102 - stabilizované územie,** (parc.č. 947, 948/1, 949/1, 949/2 a 948/2 v k.ú. Dúbravka)
- **námestia a ostatné komunikačné plochy,** (parc.č. 905/1 a 940/5 v k.ú. Dúbravka)

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 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

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

Prípustné v obmedzenom rozsahu: v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané, zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu, zariadenia drobných prevádzok služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

Nepripustné: v území nie je prípustné umiestňovať najmä - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov, bytové domy nad 4 nadzemné podlažia, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby na individuálnu

rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

- **námestia a ostatné komunikačné plochy** sú verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela.

Intenzita využitia územia: pozemky sú súčasťou územia, ktoré územný plán klasifikuje 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. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Zmenou dokončenej stavby rodinného domu nedochádza k zmene typologického druhu zástavby ani spôsobu zástavby. Z hľadiska navrhovanej intenzity využitia územia, realizáciou prístavby a nadstavby 2.NP dochádza k nárastu celkovej zastavanej plochy (cca. o 6,7m²) a podlažnej plochy o 111,09m². Rodinný dom navrhovanou podlažnosťou (1PP/2NP), stavebno – technickým a objemovým riešením a navrhovanou intenzitou využitia pozemkov parc.č. 947, 948/1, 949/1 v k.ú. Dúbravka, rešpektuje charakteristický obraz, princípy a proporcie konkrétneho územia a zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

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 rodinného domu“, Vendelínska , Bratislava
na pozemkoch parc.č.:	947, 948/1, 949/1 (rodinný dom, prípojky vody, kanalizácie, NN a plynu, statická doprava); parc.č. 948/2, 949/2, 905/1, 940/5v k.ú. Dúbravka (napojenie na technickú infraštruktúru)
v katastrálnom území:	Dúbravka
miesto stavby:	Vendelínska ul. č.1

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 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,

- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav a ku kolaudácii preukázať ich realizáciu,
- navrhované spevnené plochy (vrátane parkovacích státí) požadujeme riešiť z vodopriepustného materiálu (napr. zatravnovacie tvárnice),
- zachytávanie dažďových vôd 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,

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:

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov, pričom v takomto prípade je žiadateľ povinný usporiadať si vzťah k pozemkom vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy v súlade so zákonom č.50/1976 Zb. – stavebný zákon (nájomnou zmluvou o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena, zmluvou o zriadení vecného bremena a pod.)

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 južný a východný,

Co: MČ Bratislava – Dúbravka + prílohy
Magistrát – GTI, ODI