



MZ INGIS, s.r.o.
Medved'ovej 19
851 04 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
81/13/17 MAGS OUIK Ing. Petrová / kl.491 30.10.2017
47627/2017 - 336452

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	
investičný zámer:	„ Prestavba rodinného domu“, Pod záhradami č.52, k.ú. Dúbravka
žiadosť zo dňa:	28.6.20147
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Arch. Igor Salcer, ArtD., * 2208 AA*
dátum spracovania dokumentácie:	05/2017
doložené doklady:	- projektová dokumentácia (DUR) z 05/2017 - kópia z KM - LV č. 2178 - plnomocenstvo

Predložená dokumentácia rieši: zmenu dokončenej stavby jednopodlažného rodinného domu so sedlovou strechou na ul. Pod záhradami č. 52 v Bratislave, v rozsahu: búracie práce, prístavba a nadstavba, pričom z existujúcej stavby rodinného domu zostáva zachovaná časť čelnej a severnej fasády. Zmenou dokončenej stavby vznikne nepodpivničený, dvojpodlažný rodinný dom, prestrešený sedlovou strechou v ktorom sa navrhuje 1 bytová jednotka. Na 1.NP sa navrhuje tzv. denná časť: vstup, zádverie, chodba, sklad, obývacia izba s kuchyňou, hosťovská izba, technická miestnosť a hygienické zázemie; na 2.NP prístupnom cez jednoramenné interiérové schodisko sa navrhuje chodba, šatník (2x), hygienické zázemie (2x) a 3 izby. Pri južnej a východnej fasáde rodinného domu, na úrovni 1.NP sa navrhuje terasa; na východnej fasáde 2.NP sa navrhuje balkón. Napojenie na technickú infraštruktúru v území sa navrhuje z ul. Pod záhradami. Vjazd na záujmové pozemky je riešený z ul. Pod záhradami; nároky na statickú dopravu sú riešené na pozemkoch investora v celkovom počte 3 kolmé parkovacie státi na spevnenej ploche.

Bilancie intenzity využitia územia (uvedené v dokumentácii):

- plocha pozemku (parc.č. 1049, 1050 v k.ú. Dúbravka): 821 m²
- zastavaná plocha: 119,8 m²
- spevnené plochy: 208,8 m²

- prírodné plochy: 492,4 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:

pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky parc.č. 1049, 1050 a 1003/1 v k.ú. Dúbravka, na ktorých sa navrhuje zmena dokončenej stavby rodinného domu, vrátane dopravného napojenia a napojenia na technickú infraštruktúru, 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. 1049, 1050 v k.ú. Dúbravka)
- **námestia a ostatné komunikačné plochy**, (parc.č. 1003/1 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 požiarňu 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

- **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.

Stavba rodinného domu z hľadiska navrhovanej funkcie, patrí medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy (č.f. 102). Rodinný dom navrhovanou podlažnosťou, stavebno – technickým a objemovým riešením a navrhovanou intenzitou využitia pozemkov, rešpektuje charakteristické princípy stabilizovaného územia funkčnej plochy.

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:	„ Prestavba rodinného domu“ , Pod záhradami č.52, k.ú. Dúbravka
na pozemkoch parc.č. :	1049 a 1050, vrátane napojenia na technickú infraštruktúru aj v parc.č. 1003/1
v katastrálnom území:	Dúbravka
miesto stavby:	Pod záhradami

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 státi) odporúčame riešiť z vodopriepustného materiálu (napr. zo zatrávňovacích tvárnic),
- vhodnosť odvádzania dažďových vôd do vsaku je potrebné overiť so zreteľom na inžinierskogeologické a hydrogeologické 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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- konštatujeme, že v dokumentácii nie je vyhodnotená celková navrhovaná podlažná plocha. Podľa nami vykonaných kontrolných prepočtov dosahuje navrhovaná intenzita využitia záujmových pozemkov nasledujúce hodnoty: IZP: 0,156 (zastavaná plocha 128,5m²), IPP: 0,298 (podlažná plocha: 245,23 m²) a KZ: 0,572 (prírodná plocha: 469,3m²),
- upozorňujeme, že v pôdoryse 2.NP je balkón číselne označený ako kúpeľňa. Uvedené požadujeme v pôdoryse opraviť a zosúladiť s legendou miestnosti;

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.

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: celková situácia stavby

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