

Váš list číslo/zo dňa
13.06.2018Naše číslo
MAGS OUI 47367/18-355078Vybavuje/linka
Ing. Mosná /508
Ing. Petrigová /305Bratislava
08.08.2018

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XX
investičný zámer:	„Rekonštrukcia rodinných domov“, ul. Záborského, k.ú. Nové Mesto
žiadosť zo dňa:	13.06.2018
typ konania podľa stavebného zákona:	zmena dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Martin Hoza, reg.č. 0966 AA
dátum spracovania dokumentácie:	máj 2018

Predložená dokumentácia rieši: zmenu dokončenej stavby rodinného domu na ul. Záborskej č. 881/10 (SO.01) a zmenu dokončenej stavby susediaceho rodinného domu č. 880/8 (SO.02), ktorá pozostáva z nadstavby a stavebných úprav existujúcich rodinných domov. Oba rodinné domy s jednou bytovou jednotkou sa nachádzajú v lokalite s radovou zástavbou. Napojenie objektov na jestvujúce inžinierske siete – verejný vodovod, kanalizácia, plyn a elektrina, ostáva bez zmeny. Odvádzanie zrážkových vôd je do vsakovacieho systému.

SO.01 – Jestvujúci rodinný dom na pozemku parc. č. xxxxxx je čiastočne podpivničený jednopodlažný so šikmou strechou s obytným podkrovím (vikier). Výška strechy je +7,65m. Hlavný vstup do objektu je z juhozápadnej strany z ul. Záborského. Na pozemok je prístup aj zo zadnej strany cez požiarne uličku na parc. č. xxxxxx. Celková plocha pozemku je 251,0 m². V zadnej časti pozemku sa nachádzajú hospodárske budovy, ktoré budú asanované.

Navrhovaná stavba bude čiastočne podpivničená, dvojpodlažná s ustúpeným tretím podlažím s plochou strechou. Na 1. nadzemnom podlaží za vstupnou halou, so šatníkom a schodiskom do suterénu, sa nachádza priestor opticky delený na kuchyňu, jedáleň a obývačku so schodiskom s výstupom na 2. nadzemné podlažie. Na 2. podlaží sa nachádzajú tri spálne, 2 kúpeľne a hala so schodiskom s výstupom na 3. ustúpené podlažie s presklenou galériou orientovanou na terasy do dvora aj do ulice. Výška strechy bude +9,25m. Statická doprava bude zabezpečená dvoma parkovacími miestami na pozemku s prístupom z ul. Záborského a jedným parkovacím miestom prístupným zo zadnej strany z požiarnej uličky.

Celková plocha riešeného pozemku je 251,0 m², z toho zastavaná plocha objektu tvorí 97,52 m², spevnené plochy majú 52,50 m², plochy zelene tvoria 100,98 m² a celková podlažná plocha nadzemných podlaží je 225,74 m².

SO.02 – Jestvujúci rodinný dom na pozemku parc. č. xxxxxxxxxxxxxx je jednopodlažný s čiastočne využitým podkrovím a šikmou strechou. Výška strechy je +7,65m. Hlavný vstup do objektu je z juhozápadnej strany z ul. Záborského. Na pozemok je prístup aj zo zadnej strany cez požiarnu uličku na parc. č. xxxxxxxx. Celková plocha pozemku je 247,0 m².

Navrhovaná stavba bude dvojpodlažná s plochou strechou. Na 1. nadzemnom podlaží je predsieň s chodbou a so schodiskom, pracovňa, kúpeľňa a jeden priestor, opticky delený na kuchyňu, jedáleň a obývaciu izbu. Na 2. nadzemnom podlaží sú tri spálne, kúpeľňa, WC a šatník. Výška strechy bude +6,65m. Statická doprava bude zabezpečená dvoma parkovacími miestami na pozemku s prístupom z ul. Záborského a jedným parkovacím miestom prístupným zo zadnej strany z požiarnej uličky.

Celková plocha riešeného pozemku je 247,0 m², z toho zastavaná plocha objektu tvorí 106,33 m², spevnené plochy majú 51,3 m², plocha zelene tvorí 89,37 m², celková podlažná plocha nadzemných podlaží je 202,49 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 pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx stanovuje funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, kód 102, stabilizované územie.

Charakteristika: málopodlažná zástavba obytného 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 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.

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 (RD SO.01) parc. č. xxxxx sú: IPP = 0,89; IZP = 0,38; KZ = 0,4; a záujmové pozemky (RD SO.02) parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx sú: IPP = 0,82; IZP = 0,43; KZ = 0,36. 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

so zmenou dokončenej stavby:	„Rekonštrukcia rodinných domov“
na parcele číslo:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Nové Mesto
miesto stavby:	ul. Záborského

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:

- stavebné úpravy chodníka v celom rozsahu stavby pozdĺž komunikácie Záborského, ako aj prípadné dopravné značenie, žiadame riešiť ako súčasť stavby pri rešpektovaní platných technických noriem a vyhlášok.

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.

ODPORÚČANIE:

Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklímy 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
- ploché strechy na objektoch v ďalšom stupni dokumentácie riešiť ako vegetačné strechy, nepochôdzne strechy ako extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 25 cm).

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 fotokópiu situácie, pôdorysov, rezov a pohľadov sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v.r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

1x dokumentácia

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