



Cesproza, s.r.o.
Budyšínska 14
831 03 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
29.03.2019 MAGS OUIK 43096/19-115324 Ing. Petrigová /305 19.06.2019

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
investičný zámer:	„Dostavba rodinného domu“
žiadosť zo dňa:	29.03.2019 doplnená 15.04.2019 a 12.06.2019
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	projekt stavby
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Hana Királyová, 1295AA
dátum spracovania dokumentácie:	december 2018

Predložená dokumentácia rieši: zmenu dokončenej stavby, ktorá pozostáva z dostavby a nadstavby časti rodinného dvojdomu. V súčasnosti je rodinný dvojdom čiastočne podpivničený, dvojpodlažný, prestrešený plytkou valbovou strechou vo výške +7,544 m a v časti, kde sa nachádza len jedno nadzemné podlažie je prestrešený terasou vo výške +3,502 m a následne plytkou pultovou strechou. Predmetná časť rodinného dvojdomu tvorí jednu bytovú jednotku. Súčasťou časti rodinného dvojdomu je aj väčšia dvoj-garáž na pozemku investora s podlažnou plochou cca 112,0 m².

Do 1.PP kde sa nachádzajú pivničné priestory je samostatný vstup z exteriéru. Na 1.NP sa nachádza obývačka prepojená s kuchyňou, jedna izba, kúpeľňa s WC, 2x chodba a schodisko s výstupom na 2.NP. Na 2.NP sa nachádza 2x izba, pričom z jednej je výstup na terasu.

Zmenou dokončenej stavby v časti rodinného dvojdomu vznikne ďalšia bytová jednotka. Navrhovanou dostavbou sa rozšíri 1.NP o kúpeľňu a zároveň sa zmení dispozícia chodieb a vznikne predsieň s interiérovým schodiskom pre výstup na 2.NP. Navrhovanou nadstavbou sa upraví dispozícia 2.NP, prvá izba z uličnej strany ostáva bez zmeny, v mieste druhej izby vznikne nový samostatný vstup z nového exteriérového schodiska, predsieň a kúpeľňa. V mieste terasy vzniknú ďalšie dve izby, pričom z jednej bude výstup na balkón orientovaný do záhrady. Prestrešenie pôvodnej časti rodinného dvojdomu z uličnej strany ostane bez zmeny, predmetná nadstavba bude prestrešená plochou strechou.

Vstup a vjazd na pozemok ostáva bez zmeny – z príľahlej verejnej komunikácie ul. Račianska.

Statická doprava je riešená na pozemku investora v počte troch parkovacích státí, z toho dve stojiská sa nachádzajú v garáži a jedno je situované na spevnenej ploche na pozemku investora. Stavba ostáva napojená na pôvodné inžinierske siete bez zmeny – verejný vodovod, verejná kanalizácia, rozvod elektriny . Dažďové vody budú zaústené do vsakovacej šachty.

Bilancie intenzity využitia územia na predmetný pozemok (uvedené v projektovej dokumentácii):
Celková plocha riešených pozemkov je 588,0 m², zastavaná plocha RD+garáž predstavuje 221,00 m², podlažná plocha tvorí 330,00 m², spevnené plochy predstavujú 189,00 m² a plocha zelene tvorí 178,00 m².

Intenzita využitia územia: IZP= 0,37; IPP= 0,56 , KZ= 0,30.

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 je záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx a xxxxxxxx k.ú. Rača, 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 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.

Pozemok 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 **vonkajšom meste**, kde prevládajú komplexy zástavby, areály, bytová zástavba sídliskového typu a rozsiahle územia zástavby rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov zástavby.

Konštatujeme, že na podklade nami vykonaného kontrolného preverenia dosahuje navrhovaná stavba nasledujúce hodnoty intenzity využitia územia: zastavaná plocha RD + garáž = 229,315 m², podlažná plocha RD + garáž = 348,75 m², spevnené plochy: 180,685 m², plocha zelene: 178,0 m²; následne IZP= 0,39; IPP= 0,59 a KZ= 0,30 z celkovej výmery pozemku 588,0 m².

Rodinný dom, ako prevládajúci spôsob využitia funkčnej plochy rešpektuje z hľadiska hmotovo-objemového riešenia a podlažnosti charakter stabilizovaného územia reprezentovaný existujúcou intenzívnou zástavbou funkčnej plochy a nevnáša do územia neprijateľný kontrast. Dosahované indexy intenzity využitia funkčných plôch vypočítané na záujmové pozemky parc. č. xxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxx sú: IPP= 0,59; IZP= 0,39; KZ= 0,30. 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:	„Dostavba rodinného domu“
na parcele číslo:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Rača
miesto stavby:	Račianska

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 verejného dopravného vybavenia:

- predmetné pozemky sa nachádzajú v ochrannom pásme železníc;

z hľadiska architektonicko - stavebného riešenia:

- upozorňujeme, že bilancie intenzity využitia územia pre výpočet podlažných plôch nie sú vo výkresovej časti projektovej dokumentácii vypracované v zmysle metodiky ÚPN. K územnému konaniu o umiestnení stavby požadujeme tieto údaje upraviť v zmysle metodiky ÚPN. (pozn.: podlažná plocha objektu je súčet plôch všetkých podlaží objektu vrátane ohraničujúcich konštrukcií – nie len súčet podlažných plôch navrhovaných izieb)

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;

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;

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

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovaciami tvárniciami,
- zachytávanie dažďových vôd požadujeme riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním, alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území ,
- z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj zazelenenie oporných múrov a 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 (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene), ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky 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 sprievodnú správu a časť PD- „Architektúra“ sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

1x dokumentácia (bez vyššie uvedeného)

Co: MČ Bratislava – Rača Stavebný úrad + potvrdená situácia

Magistrát – OUIK, ODI