



PARANO s.r.o.
Ing. Ján Miklánek
Pečnianska 11
851 01 Bratislava

Váš list č./zo dňa 15.03. 2019 Naše číslo MAGS OUIK 42382/19-102260 Vybavuje/linka Ing. arch. Brezniková/218 Bratislava 15.08. 2019

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XX
investičný zámer:	„Prístavba, nadstavba a obnova rodinného domu“, Slowackého, - parc. č. XXXXXXXXXXXXXXX, k.ú. Trnávka, Bratislava II
žiadosť zo dňa:	20.03. 2019, doplnená dňa: 18.06. 2019; 22.07. 2019
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	projekt pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	akad. arch. Igor Klug - autorizovaný architekt SKA/reg. č. 1484AA
dátum spracovania dokumentácie:	01/2019; 03/2019 (STS) 10/2018 (výkres č. E05); 11/2018 (výkresy č. E01 – E04, č. E09, č. E11)

Predložená dokumentácia rieši prístavbu, nadstavbu a obnovu rodinného domu postaveného koncom 50-tych rokov a skolaudovaného v roku 1970 v juhozápadnej časti Slowackého ulice v k.ú. Trnávka, Bratislava II. Pôvodný projekt bol koncipovaný ako družstevný dvojdom s dvomi bytovými jednotkami. V 90-tych rokoch bol objekt rozdelený a zapísaný do KN pre každý byt samostatne, konštrukčne je však spojený spoločným základom a stredovou požiarnou stenou. Posudzovaná je stavba na pozemku parc. č. XXXXXXXXXXXXXXX s výmerou 367,00 m², susedný dom na pozemku parc. č. XXXXXXXXXXXXXXX nie je predmetom predloženej dokumentácie.

Rodinný dom je v súčasnosti 1-podlažný s podkrovím, z časti podpivničený/podkrovie nie je využívané na obytné účely. Strecha – sklon: 40°, výška hrebeňa: +7,316 m, orientácia: rovnobežne s komunikáciou. Vchod do domu - cez zastrešenú terasu, bez zádveria. Dispozícia - v časti orientovanej k ulici: izba a kuchyňa, smerom k záhrade: izba, kúpeľňa s wc a zastrešená terasa.

Návrh hlavnej hmoty rodinného domu zachováva šírku uličného frontu. Prístavba spočíva v dostavbe garáže od ulice po ľavej strane. Garáž je odsadená od uličnej čiary dovnútra o 2,52 m. Rozširuje a dostavuje sa aj zadná časť domu smerom do záhrady v šírke pásu 1,19 m. Nadstavba domu o plnohodnotné poschodie v celej už rozšírenej pôdorysnej ploche, s výnimkou garáže – hmota jestvujúceho domu bude doplnená do kubického tvaru hlavnej hmoty/12,255 m x 8,514 m, s celkovou výškou +7,500 m.

Dopravné riešenie: Na pozemku stavby sa zabezpečujú 3 parkovacie miesta (1 PM v garáži) s dopravným prístupom zo Slowackého ul..

Plošné bilancie posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii:

- celková výmera riešeného pozemku/parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx: 367,00 m²
- zastavaná plocha celkom: 125,50 m², z toho RD: 105,27 m², garáž: 20,23 m², (pôvodná výmera RD: 94,65 m²)
- spevnené plochy: 91,23 m² (terasa: 31,60 m², plocha so zatráv. tvárnic: 16,00 m²)
- plocha zelene na rastlom teréne: 150,26 m²
- podlažná plocha: 230,77 m² (pôvodná výmera: 94,65 m²)
- úžitková plocha: 199,01 m² (pôvodná výmera: 177,59 m²)
- obostavaný priestor: 940,00 m³ (pôvodný objem: 690,00 m³)
- obytná plocha: 99,44 m² (pôvodná výmera: 51,36 m²)

Dosahované hodnoty ukazovateľov využitia riešeného pozemku:

- IZP = 0,34 (pôv. IZP = 0,25), IPP = 0,63 (pôv. IPP = 0,25), KZ = 0,41

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 zmeny dokončenej stavby 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. xxxxxxxxxxxxxxxx; *k.ú. Trnávka*, územný plán stanovuje:

- Funkčné využitie územia: OBYTNÉ ÚZEMIA: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, t.j. 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.

- Intenzita využitia územia: Riešený pozemok je súčasťou územia, ktoré je definované 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.

Ak nový návrh nerešpektuje **charakteristické princípy**, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast, resp. neúmerne 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 území 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 regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Posudzovaná zmena dokončenej stavby rodinného domu na Slowackého 50 v k.ú. Trnávka, spĺňa reguláciu využitia územia stanovenú v záväznej časti územného plánu.

Návrh rešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu dotknutej stabilizovanej funkčnej plochy. Dosahované hodnoty ukazovateľov využitia riešeného pozemku: index podlažných plôch/IPP=0,63 index zastavaných plôch/IZP=0,34, a koeficient zelene/KZ=0.41 korešponujú so súčasnou mierou využitia jednotlivých pozemkov rodinných domov v dotknutej funkčnej ploche číslo 102 vymedzenej ulicami Slowackého–Na križovatkách–Nerudova–Piesočná /v PD preukázané výpočtom.

Investičný 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:	„Prístavba, nadstavba a obnova rodinného domu“
na parcele číslo:	14833/1, 14833/2
v katastrálnom území:	Trnávka
miesto stavby:	Slowackého , Bratislava II

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:

- vhodne zvolenými výrazovými prostriedkami zjemniť nový architektonický výraz rodinného domu okolitej zástavbe (napr. horizontálne rozčlenenie fasády/farbou, materiálom, ...);

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- 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,
- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami Všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy;

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 Slovenskej republiky Bratislava odporúča:

- 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.

Časť projektovej dokumentácie/Architektúra, PBS, sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: projektová dokumentácia/časť: Statika, Elektroinštalácie, Zdravotechnika, Ústredné vykurovanie, výkres č. F12: Nový stav - Situácia, POV

potvrdené výkresy: č. C02 Nový stav – Celková situácia stavby/M 1:200, 3xA4, 01/01/2019; č. E10 Nový stav - Rezy/M 1:100, 3xA4, 01/14/19

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdené výkresy: potvrdené výkresy: č. C02 Nový stav – Celková situácia stavby/M 1:200, 3xA4, 01/01/2019; č. E10 Nový stav - Rezy/M 1:100, 3xA4, 01/14/19

Magistrát – ODI, OUIČ/archív