



Váš list č./zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS OUIIC 36369/19-500687 Ing. arch. Brezníková/218 13.02. 2020

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XX
názov a miesto stavby, parc. č., k.ú.	„Bytový dom s dvomi bytovými jednotkami“, Gusevova č. xx - parc. č. xxxxxxxxx, k.ú. Nivy, Bratislava II
žiadosť zo dňa:	19.12. 2018, doplnená dňa 25.11. 2019/pod. č. 496369
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením
druh podanej dokumentácie:	projekt zmeny stavby pred dokončením/stavebná časť
spracovateľ dokumentácie:	Point desing s.r.o., Dunajská Streda, zodpovedný projektant: Ing. arch. František Keszöcze, autorizovaný architekt SKA/reg. č. 2125AA
dátum spracovania dokumentácie:	11/2019
doložené doklady.	- Projekt na stavebné povolenie k stavbe „Rodinný dom, Prestavba“/Stavebná časť; 08/2014 (SP č.j.SÚ/CS2786/2015/5/MER-SO zo dňa 15.04. 2015) - KRPZ v Bratislave – KDI: stanovisko k projektu pre stavebné konanie/list č. KRPZ-BA-KD13-1741-001 /2017 zo dňa 11.12. 2017

Predložený projekt rieši zmenu stavby pred dokončením na Gusevovej ulici č. xxx v k.ú. Nivy, zrealizovanú nad rámec stavebného povolenia zo dňa 15.04. 2015 (č.j. SÚ/CS2786/2015/5/MER-SO), vydaného: 1.) k prestavbe rodinného domu Gusevova č. x/parc. č. xxxx– riešenej len v jednej časti zo štyroch častí konštrukčne spojených do jedného celku, a 2.) k rekonštrukcii strechy aj nad susednou časťou Gusevova č. x/parc. č. xxxx (obe časti vo vlastníctve investora). Posudzovaná zmena stavby sa týka oboch častí - Gusevova č. xxx pôvodného objektu medzi ulicami Gusevova a Votrubova.

Stav po realizácii:

- nový typologický druh stavby: bytový dom s 3 NP bez podpivničenia s 2 B.J. (1.NP +2.NP =1.B.J.; 3.NP=2.B.J.), **zastrešenie manzardovou strechou**/úroveň hrebeňa strechy +10,960 m, úroveň rímsy +6,100 m (stav povolený/SP r. 2015: Rodinný dom s 2 NP bez podpivničenia, zastrešený valbovou strechou/úroveň hrebeňa strechy +8,800 m, úroveň rímsy +6,140 m),
- 1.NP a 2.NP oproti povolenému stavu: nové monolitické ŽB schodisko – dvojramenné, zmena dispozície/zmeny v riešení okenných otvorov, nové interiérové prepojenie dvoch pôvodných častí stavby/Gusevova č. 4 a Gusevova č. 6.

Riešenie dopravného vybavenia: Existujúci vjazd na pozemok, výškové a polohové vedenie vozovky a chodníka pre peších sa nemení, ostáva bez zásahu, nakoľko pôvodná poloha a výškové osadenie stavby zostali nezmenené. V dokumentácii je uvedené, že 4 parkovacie miesta sú zabezpečené v existujúcich garážach v blízkosti bytového domu do cca 100 m vzdialenosti na Gusevovej ulici, a to súp. č. 6723 na pozemku parc. č. xxxxxx a súp. č. 6727 na pozemku parc. č. xxxxxx, ktoré sú vo vlastníctve investora.

Plošné bilancie posudzovanej stavby a hodnoty ukazovateľov intenzity využitia územia uvedené v predloženej dokumentácii:

a) riešený pozemok parc. č. xxxxxxxx:

- celková výmera: 184,00 m²
- zastavaná plocha: 144,90 m² - nemení sa oproti pôvod. stavu, ani oproti SP r. 2015; IZP = 0,78
- úžitková plocha: 306,77 m², z toho: 1.B.J. = 118,62 m²/1.NP + 92,18 m²/2.NP, 2.B.J. = 95,97 m²/3.NP
- podlažná plocha celkom: 370,50 m²; IPP = 2,0
- spevnené plochy: 0,00 m²
- plocha zelene: 38,80 m²- nemení sa oproti pôvod. stavu, ani oproti SP/2015; KZ = 0,21

b) dotknutá funkčná plocha č. 102 (vymedzená ul. Votrubova – Alešova – Súkennická – Valchárska – Čipkárska – Čipkárska v smere Gusevova juh, Votrubova):

- IZP = 0,55, IPP = 1,1, KZ = 0,17 (súčasný stav)

Upozornenie:

1. 3.NP (v PD nazvané ako podkrovie) je potrebné do podlažnej plochy započítať v plnom rozsahu, nakoľko sa nejedná o podkrovie v zmysle STN 73 4301 Budovy na bývanie Z uvedeného vyplýva, že hodnota IPP = cca 2,25.
2. Výpočet nárokov statickej dopravy nie je celkom korektný: pri výpočte nárokov statickej dopravy pre obytnú funkciu vo vzorci nepoužívame regulačný koeficient miestnej polohy ani súčiniteľ vplyvu del'by prepravnej práce, ale základný počet odstavňích stojísk (je stanovený správne v počte 4 stojíská pre 2 bytové jednotky) násobíme koeficientom 1,1 (10 % rezerva stojísk pre krátkodobé parkovanie návštev verejne prístupných).

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 a ods. 4, § 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 stavby pred dokončením 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. xxxxxxxx/k.ú. Nivy*, 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 nezahrňa podkrovia alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

- Intenzita využitia územia: Riešený pozemok *parc. č. xxxxxxxx/k.ú. Nivy*, je 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.

Posudzovanie všetkých foriem stavebných zásahov v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä **charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia**, ktoré je nevyhnutné pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať.

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.

Zmena stavby pred dokončením na Gusevovej ulici č. xxx v k.ú. Nivy, zrealizovaná nad rámec stavebného povolenia, spĺňa reguláciu využitia územia stanovenú v záväznej časti územného plánu.

- Riešený objekt je v zmysle stavebného zákona málopodlažným bytovým domom. Vzhľadom na skutočnosť, že sa nachádza na rozhraní funkčných plôch č. 102 a č. 501 je možné stavbu akceptovať ako prechodovú formu medzi zástavbou rodinných domov a susediacou potencionálnou zástavbou v zmysle zadaného funkčného využitia.
- Nové hmotovo-priestorové riešenie stavby/najmä vybudovanie novej manzardovej strechy, nenaruša charakteristický obraz a proporcie dotknutého stabilizovaného územia. Zrealizované riešenie rešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a nevnáša do zástavby neúmerné zaťaženie pozemku.
- Zvýšená hodnota indexu podlažných plôch je prípustná v kontexte s okrajovou polohou stavby v rámci riešenej funkčnej plochy.

Z hľadiska záujmov sledovaných oddelením dopravného inžinierstva uvádzame, že podľa korektného výpočtu nárokov statickej dopravy pre celý objekt v súlade s aktuálne platnou normou STN 73 6110/Z2 a navrhnutým funkčným využitím objektu (dve bytové jednotky v rodinnom dome), by mali byť na vlastnom pozemku, prípadne v dochádzkovej vzdialenosti od objektu, zabezpečené 4 základné dlhodobé odstavné stojiská a jedno krátkodobé verejne prístupné stojisko pre návštevy. K dodatočnému povoleniu zmeny stavby nemáme iné pripomienky.

Zmenu stavby, zrealizovanú nad rámec právoplatného stavebného povolenia, je možné vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov, hodnotiť ako prípustnú.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s dodatočným povolením zmeny stavby pred dokončením:	„Bytový dom s dvomi bytovými jednotkami“
na parcele číslo:	xxxxxx
v katastrálnom území:	Nivy, Bratislava II
miesto stavby:	Gusevova ulica č. xxxxxx

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:

- ku kolaudácii stavby je potrebné preukázať zabezpečenie minimálne 4 základných dlhodobých odstavných stojísk pre funkciu objektu a jedno krátkodobé verejne prístupné stojisko pre návštevy;

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;

UPOZORNENIE:

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky 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.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

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 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 dokumentácie (Stavebná časť/paré č. 1: 11/2019; 11/2018; 08/2014) sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: projektová dokumentácia (Stavebná časť/paré č. 2:11/2019; 11/2018)
potvrdené výkresy/formát 3xA4: č. 03 Pôdorys 1.N.P./M 1:50; č. 04 Pôdorys 2.N.P./M 1:50; č. 05 Pôdorys podkrovia/M 1:50; č. 07 Rez A-A/M 1:50; č. 08 Pohľady/M 1:50

Co: MČ Bratislava – Ružinov/SÚ + potvrdené výkresy/formát 3xA4: č. 03 Pôdorys 1.N.P./M 1:50; č. 04 Pôdorys 2.N.P./M 1:50; č. 05 Pôdorys podkrovia/M 1:50; č. 07 Rez A-A/M 1:50; č. 08 Pohľady/M 1:50

Magistrát – ODI, OUIČ/archív