



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
05.10. 2018 MAGS OUIK 54520/18-436317 Ing. arch. Brezníková/218 14.01. 2019

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
investičný zámer:	„Nadstavba rodinného domu - Bratislava“ – Kupeckého x - parc. č. xxxxxxxx, k.ú. Nivy, Bratislava II
žiadosť zo dňa:	05.10. 2018
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	projekt pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	- hlavný projektant: Ing. Soňa Turčanová - zodp. projektant: Ing. arch. Jaroslav Košnár, autorizovaný architekt SKA/reg. č. 0616AA
dátum spracovania dokumentácie:	03/2018 (SS, TS), 01/2018 (výkresová časť)

Predložená dokumentácia rieši rekonštrukciu prízemnia v ľavej časti dvojdomu/v tvare písmena „U“ (v smere od hlavného vstupu do dvora prízemnia), a nadstavbu celého objektu rodinného domu na Kupeckého 7/pozemok parc. č. xxxxxx, k.ú. Nivy. Rodinný dom je situovaný v bloku „historickej zástavby“ (zmiešanej zástavby rodinných domov/2RD, bytových domov/2BD a administratívnej budovy) v juhozápadnej časti Kupeckého ulice.

Jestvujúci rodinný dom je spojený s vedľajšími budovami štítovou stenou, je jednopodlažný s neobytnou povalou, v dvoch častiach/pod obývacími izbami, je podpivničený. Zastrešený je sedlovou aj pultovou strechou s max. výškou hrebeňa: +7,225 m. Vstup z verejnej komunikácie Kupeckého a súčasne aj vjazd pre automobily je cez podbránie v centrálnej časti stavby.

V rámci búracích nebudú odstránené okenné, dverné konštrukcie a okapový chodník. Odstráni sa celá strešná konštrukcia na celom objekte vrátane so susednou stenou k vedľajšiemu objektu. V priebehu nadstavby sa prevedie nadmurovanie stien nad všetkými pôvodnými nosnými obvodovými stenami v oboch častiach objektu. Nová strešná konštrukcia bude z časti sedlová /výška hrebeňa + 7,450 m, a z časti pultová (atika nad hrebeňom pultovej strechy +7,650 m).

Navrhované dispozičné riešenie:

- 1.NP/ľavá časť dvojdomu (ÚP celkom: 70,65 m², pôvodná ÚP: 67,72 m²): vstupná hala, schodiskový priestor, obývacia izba, kúpeľňa, wc, chodba, komora, kuchyňa, pracovňa, vstup do suterénu,

- 2.NP/celý objekt RD (ÚP celkom: 179,53 m²): obývacia izba, schodiskový priestor, spáľňa, šatník, chodba, kúpeľňa, wc, detská izba 2x, podkrovný úložný priestor (77,00 m²), schodiskový priestor.

V riešenom objekte býva dvojgeneračná rodina s dvoma osobnými automobilmi. Parkovacie stojiská sú zabezpečené priamo na vyhradených miestach v osobnom vlastníctve rodiny. Jedno stojisko je zabezpečené v garáži situovanej za riešeným objektom na pozemku s parc. č. xxxxx. Ďalšie parkovacie stojisko je priamo v „podbránii“/pod úrovňou 2.NP. V prípade potreby je možné upraviť priestor dvora pre dve parkovacie stojiská.

Plošné bilancie posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii:

- celková výmera riešeného pozemku/parc. č. xxxxxx: 281,00 m²,
- zastavaná plocha: 213,99 m² (1.NP/ľavá riešená časť: 100,84 m², pôvodná: 96,32 m²/pozn.: min. nárast z dôvodu zateplenia)
- plocha „átria“ (spevnené plochy po obvode/cca 50% + zeleň cca 50%): 67,01 m²
- podlažná plocha: 411,15 m²
- úžitková plocha spolu: 250,18 m²
- obostavaný priestor spolu: 914,15 m³ (pôvodný: 309,19 m³)

Poznámka:

Plocha zelene 138,00 m²/vo vlastníctve investora, nie je súčasťou vymedzeného riešeného územia, t.j. nie je zahrnutá do plošných bilancií, ani do výpočtu intenzity. Nachádza sa v bezprostrednom dotyku s riešeným pozemkom parc. č xxxxxx zo západnej strany (medzi riešeným objektom rodinného domu a radom 13 garáží) na pozemku parc. č. xxxxxx.

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. xxxxxx/k.ú. Nivy, stanovuje využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA: viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, stabilizované územie**

Funkčné využitie územia:

Podmienky funkčného využitia plôch: Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch 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.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bytové domy do 4 NP, rodinné domy v doplnkovom rozsahu.

Intenzita využitia územia:

Riešený pozemok 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 stabilizovaného územia zásadne nemení.

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.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. *Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.*

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **vo vnútornom meste** pri dotváraní území *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 Kupeckého ulici č. 7 v k.ú. Nivy /pozemok parc. č. xxxxxx, spĺňa reguláciu využitia územia stanovenú v záväznej časti územného plánu: Z hľadiska spôsobov využitia dotknutej funkčnej plochy *viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101*, je v území prípustné v obmedzenom rozsahu umiestňovať/okrem iného, najmä rodinné domy v doplnkovom rozsahu. Vzhľadom na charakter zmeny stavby sa nemenia hodnoty ukazovateľov využitia riešeného pozemku: index zastavaných plôch ani koeficient zelene. Riešený objekt dosahovanou hodnotou indexu podlažných plôch nedosahuje priemernú hodnotu tohto ukazovateľa v dotknutej časti funkčnej plochy/„historickej“ zástavby v juhozápadnej časti Kupeckého ulice.

Predložený 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:	„Nadstavba rodinného domu - Bratislava“
na parcele číslo:	xxxxxx
v katastrálnom území:	Nivy
miesto stavby:	Kupeckého , 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 riešenia dopravného vybavenia:

- Funkčnú prevádzkyschopnosť minimálne dvoch odstavných stojísk na vlastnom pozemku žiadame preukázať ku kolaudácii stavby.

- Prípadné stavebné úpravy/zásahy do chodníka v mieste vjazdu/výjazdu pre motorové vozidlá i v celom rozsahu stavby pozdĺž Kupeckého ulice, ako aj prípadné dopravné značenie, žiadame riešiť ako súčasť stavby pri rešpektovaní platných technických noriem a vyhlášok.

Informujeme: V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie jestvujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

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.

UPOZORNENIE:

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov, ani záväzné stanoviská hlavného mesta 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 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.

Stavebnú časť projektovej dokumentácie sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: projektová dokumentácia

potvrdené výkresy: č. 100 Situácia/M 1:500, 2xA4, 01/2018, č. 112: Pohľad SV (navrhovaný stav)//M 1:50, 2xA4, 01/2018

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdené výkresy: č. 100 Situácia/M 1:500, 2xA4, 01/2018, č. 112: Pohľad SV (navrhovaný stav)//M 1:50, 2xA4, 01/2018
Magistrát – ODI, OUIČ/archív