



Váš list č./zo dňa 12.02. 2019 Naše číslo MAGS OUIK 39904/19-73517 Vybavuje/linka Ing. arch. Brezníková/218 Bratislava 07.05. 2019

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
názov a miesto stavby, parc. č., k.ú.	„Rekonštrukcia rodinného domu, garáž“, Bielkova - parc. č. XXXXXXXXXX, k.ú. Trnávka, Bratislava II
žiadosť zo dňa:	13.02. 2019 doplnená dňa: 27.02. 2019; 06.05. 2019
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení stavby
druh podanej dokumentácie:	Projekt pre DPS
spracovateľ dokumentácie:	o ACCTIVE desing corp., s.r.o., Mliekarenská 8, 821 09 Bratislava o zodp. projektant: Ing. Ján Tatarka, autorizovaný stavebný inžinier SKSI/reg. č. 5744*11
dátum spracovania dokumentácie:	09/2018

Predložený projekt dokumentuje rekonštrukciu rodinného domu a novostavbu garáže, ktoré boli zrealizované bez stavebného povolenia.

Pozemok stavby/parc. č. XXXXXXXX, s celkovou výmerou 248 m², sa nachádza v obytnom bloku rodinných domov situovaných pozdĺž severnej časti Bielkovej ulice v k.ú. Trnávka.

Pôvodný rodinný dom (v projekte dokladovaný stav z roku 1999) bola prízemná stavba, s neobytným podkrovím, bez podpivničenia. Stavba bola zastrešená sedlovou strechou s výškou hrebeňa + 5,655 m. Výmera zastavanej plochy bola 82,6 m² a výmera úžitkovej plochy 25,6 m² (Pozn.: stavu z r. 1999 predchádzala postupná prestavba a dostavba stavby z r.1933 s pôvodnou zastavanou plochou 35,20 m²).

Po rekonštrukcii je rodinný dom 2-podlažný, zastrešený novou sedlovou strechou (odkvap rovnobežný s ulicou, 2 sklony strešných rovín/36,5° do ulice; 5,6° do dvora, výška hrebeňa +6,330 m). Stavba je pôdorysne rozšírená na celú šírku pozemku/7,52 m. Z JZ strany je v dotyku s objektom susedného rodinného domu/parc. č. XXXXXX. Vstup je umiestnený v nadväznosti na obslužnú komunikáciu. Na 1.NP (úžitková plocha: 62,29 m²) sa nachádza zádverie, obývačka, kuchyňa, hygienické zariadenia, komora a chodba, ktorej súčasťou je schodiskový priestor. Na 2.NP (úžitková plocha: 63,46 m²) sa nachádza spoločenská miestnosť, hygienické zariadenie, dve spálne a komora.

V záhradnej časti riešeného pozemku/parc. č. xxxxxx, bola na ploche uvoľnenej po pôvodnom záhradnom prístrešku s betónovou doskou, zrealizovaná *jednoduchá stavba garáže*: pôdorysné rozmery 7,30 x 6,40 m, osadenie - SZ hranica pozemku, zastrešenie sedlovou strechou s vikierom /2 sklony strešných rovín/24,7° do dvora; 44,3° do „požiarnej uličky“, výška hrebeňa +5,425 m, podkrovie slúži ako sklad /konštrukčná výška je 2,9 m. K časti JV fasády garáže je pristavená zastrešená terasa/3,8 x 3,4 m.

Riešenie dopravného vybavenia: Dopravný prístup ku garáži na pozemku parc. č. xxxxx, je riešený z nespevnenej komunikácie/parc. č. xxxxx, ktorá nemá náležitosti miestnej komunikácie – dostatočné šírkové parametre ani vhodné technické prevedenie. Nevylučujeme, že ide o „požiarnu uličku“.

Plošné bilancie posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii:

- celková výmera riešeného pozemku/parc. č. xxxxxxxxxxx: 248,00 m²
- zastavaná plocha celkom: 129,30 m² (z toho: RD: 82,58 m² - *nemení sa oproti stavu z r. 1999*; G: 46,72 m²)
- úžitková plocha celkom: 164,61 m² (z toho: RD: 125,75 m²- *pôvodná výmera/stav z r. 1999*: 25,57 m²; G: 38,86 m²)
- podlažná plocha celkom: 235,24 m² (z toho: RD: 165,16 m², G: 70,08 m²) - *podľa našich výpočtov*
- spevnené plochy: 39,33 m²
- plocha zelene na rastlom teréne: 79,37 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 je riešený pozemok parc. č. xxxxxxxxxxx/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 parc. č. xxxxxxxxxxx/k.ú. *Trnávka*, 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.

Posudzovaná stavba na Bielkovej ul. č. 9 v k.ú. Trnávka, spĺňa reguláciu využitia územia stanovenú v záväznej časti územného plánu. Stavba rešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu dotknutej stabilizovanej funkčnej plochy. Dosahované hodnoty ukazovateľov využitia riešeného pozemku: index podlažných plôch/IPP=0,95 index zastavaných plôch/IZP=0,52, a koeficient zelene/KZ=0,32, korešponujú so súčasnou mierou využitia územia dotknutej funkčnej plochy číslo 102 vymedzenej ulicami Bielkova– Koperníkova –Železná – Rádiová/v PD preukázané výpočtom.

Zrealizovaná stavba je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Hlavé mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s dodatočným povolením stavby:	„ Rekonštrukcia rodinného domu, garáž “
na parcele číslo:	xxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Trnávka
miesto stavby:	Bielkova ul., 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:

- prestrešenie plochy terasy pri garáži/v plošných bilanciách započítanú do výmery spevnených plôch, riešiť ľahkými konštrukčnými prvkami, nie plnohodnotným/zatepleným, stropom;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- riešenie statickej dopravy pre stavbu rodinného domu ako aj dopravného prístupu ku garáži žiadame odsúhlasiť aj Mestskou časťou Bratislava – Ružinov.

V prípade, že nespevnená komunikácia na pozemku parc. č. xxxxxxxx je „požiarna ulička“, žiadame doložiť súhlasné stanovisko s jej využitím aj zo strany Hasičského a záchranného útvaru hlavného mesta SR Bratislavy.

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.

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.

Časť dokumentácie sme si ponechali (Architektúra, Protipožiarna bezpečnosť stavby/paré č. 1).

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: projektová dokumentácia

potvrdené výkresy: č. 1 Celková situácia/M 1:200, 2xA4; č. 7 Dom-Rez A-A/M 1:50, 3xA4; č. 10 Garáž-Pôdorys/M 1:50, 2xA4; č. 11 Garáž-Rez A-A/M 1:50, 2xA4

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdené výkresy: č. 1 Celková situácia /M 1:200, 2xA4; č. 7 Dom-Rez A-A/M 1:50, 3xA4; č. 10 Garáž-Pôdorys/M 1:50, 2xA4; č. 11 Garáž-Rez A-A/M 1:50, 2xA4

Magistrát – ODI, OUIČ/archív