



Váš list č./zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
02.06. 2020 MAGS OUIK 51632/20-337985 Ing. arch. Brezníková/218 10.08. 2020

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XX
názov a miesto stavby, parc. č., k.ú.	„Rodinný dom s 3 bytovými jednotkami (rekonštrukcia, prístavba a nadstavba)“ – Súľovská xx - parc. č. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, k.ú. Ružinov, Bratislava II
žiadosť zo dňa:	04.06. 2020
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení zmeny dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	Projekt pre DSP/Architektonicko-stavebná časť
spracovateľ dokumentácie:	o ARCH levels s.r.o., Kráľová pri Senci o zodp. projektant: Ing.arch. Martin Filipovič, autorizovaný architekt SKA/reg. č. 1191AA
dátum spracovania dokumentácie:	06/2020

Predložený projekt dokumentuje rekonštrukciu pôvodného rodinného domu a jeho prístavbu a nadstavbu. Rekonštrukciou vzniknú 3 samostatné bytové jednotky a jedna garáž. Rekonštrukcia objektu bola začatá predchádzajúcim vlastníkom stavby bez právoplatného stavebného povolenia. Čiastočne boli zrealizované búracie práce, výmena okien a čiastočne nadstavba objektu (fotodokumentácia - Príloha č. 2).

Pozemok stavby/parc. č. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

s výmerou 515 m² sa nachádza v JV časti lokality Prievoz – východ, v k.ú. Ružinov.

Pôvodný rodinný dom: 2 nadzemné podlažia, plochá strecha, čiastočne podpivničený, + prízemná prístavba s využitím na garáže a technické zázemie.

Po rekonštrukcii: 2 nadzemné podlažia a podkrovie, ktoré je ustúpené s vytvorenou terasou/výška hrebeňa strechy +11,175 m, výška upraveného terénu +0,7000 m čiastočne podpivničený. Zastrešenie je šikmou strechou a plochými strechami využitými na terasy. Objekt RD má pôdorys pravidelného obdĺžnika s časťou bytov spojeného s druhým obdĺžnikom s časťou schodiska a garáže. K RD sa zrealizuje prístavba uzavretého schodiska a prestavba garáže.

Riešenie dopravného vybavenia: Na pozemku stavby sa/v súlade s STN 736110, zabezpečuje 7 stojísk (6 na teréne, 1 v garáži) dopravne prístupných z priľahlej Syslej ul. (2 stojiská) a Súľovskej ul. (4 stojiská + garáž).

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

a) riešené územie:

- celková výmera riešeného pozemku/parc. č. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX: 515,00 m²
- zastavaná plocha celkom: 181,18 m² (pôvodný stav 203,45 m²)

- podlažná plocha celkom: 456,97 m² (pôvodný stav 406,90 m²)
- spevnené plochy: 106,40 m² (pôvodný stav 124,50 m²)
- plocha zelene na teréne: 227,42 m² (pôvodný stav 187,05 m²)
- úžitková plocha celkom: 290,66 m² (z toho: byt č.1/1.NP: 97,23 m², byt č.2/2.NP: 108,56 m², byt č.3/3.NP: 84,87 m²)

indexy: IPP=0,88; IZP=0,35; KZ =0,44 (pôvodný stav: IPP=0,78; IZP=0,39; KZ =0,36)

b) dotknutá funkčná plocha/vymedzená ulicami Súľovská – Syslia – Telocvičná – Ružičková:

indexy: pôvodný stav: IPP=0,62; IZP=0,35; KZ = 0,62

Poznámka: V TS, Príloha č. 1 /str. 7 sú uvedené hodnoty ukazovateľov bez započítania plošných bilancií na riešenom pozemku: ϕ IPP= 0,611; ϕ IZP= 0,351; ϕ KZ=0,637, čo ale neovplyvnilo výsledné posúdenie.

Upozornenie:

- v TS, kap. 1./str. 1, je chybné uvedené text: „...tromi garážami“
- vo výkr. č.A-02 Základy, veľkosť základovej dosky nekorešponduje s navrhovanou prístavbou RD v rozsahu 1.NP a 2.NP. Navrhovaná základová doska je väčšia ako zastavaná plocha prístavby vo výkresoch pôdorysov (táto plocha je vo výkr. č.A-01A určená a bilančne započítaná do plôch zelene),
- výkr. č.A-12 Rez B-B' obsahuje len duplicitný rez A-A' (rovnaký ako vo výkr. č.A-11).

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 Slovenskej republiky Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou je riešený pozemok parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Ružinov, územný plán stanovuje **funkčné využitie územia:**

- **OBYTNÉ UZEMIA: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102.**

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 nezahrňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

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 územia zásadne nemení. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné 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 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 na nároží ulíc Súľovská a Syslia v k.ú. Ružinov/časť Prievoz - východ, spĺňa reguláciu využitia územia stanovenú v záväznej časti územného plánu.

Stavba svojim hmotovo-priestorovým riešením rešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu dotknutej funkčnej plochy číslo 102.

Miera využitia riešeného pozemku korešponduje s priemernou hodnotou ukazovateľov využitia územia dotknutej funkčnej plochy (v dokumentácii preukázané výpočtom).

Zmena dokončenej stavby 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 zmeny dokončenej stavby:	„Rodinný dom s 3 bytovými jednotkami (rekonštrukcia, prístavba a nadstavba)“
na parcele číslo:	XXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Ružinov, Bratislava II
miesto stavby:	Súľovská xx (nárožie ulíc Súľovská – Syslia)

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:

- navrhované spevnené plochy, resp. 5 parkovacích miest, realizovať materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími tvárniciami;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

Návrh statickej dopravy je v súlade s STN 736110. Žiadame však:

- jedno parkovacie miesto riešiť ako krátkodobé - pre návštevy objektu,

- v riešení vjazdov zachovať súčasnú kontinuitu príľahlých chodníkov;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami Všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2018 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 majetkovoprávných 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.

Upozorňujeme:

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

Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava odporúča:

- Ploché strechy/2 terasy, v ďalšom stupni dokumentácie riešiť **ako intenzívne vegetačné pochôdzne strechy** (strešné terasy) s min. hrúbkou substrátu 25 cm.
- Z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj **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, ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky.
- **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 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.

V prípade, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné právo k nehnuteľnostiam, s ktorými uvažoval pri riešení investičného zámeru, hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplývalo z tejto skutočnosti.

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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: potvrdené výkresy: č.A-01A Situácia - spevnené plochy a zeleň/M 1:200, 2xA4; č.A-01B Situácia/M 1:200, 2xA4; č.A-11 Rez A-A'/M 1:75, 2xA4

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdené výkresy: č.A-01A Situácia - spevnené plochy a zeleň/M 1:200, 2xA4; č.A-01B Situácia/M 1:200, 2xA4; č.A-11 Rez A-A'/M 1:75, 2xA4

Magistrát – ODI, OUIČ/archív