

Opis stavby: Po rekonštrukcii bude objekt rodinného dvojdomu 2-podlažný, čiastočne podpivničený, zastrešený sedlovou strechou/hrebeň (podľa výkresu A08): výška +8,650 m (terén: -1,250 m), mierne asymetrický, orientovaný kolmo na ulicu, sklon strešných rovín 25,80° a 22,00°.

Novostavba garáže je situovaná v JZ časti pozemku parc. č. xxxxxxxx. Ide o prízemnú stavbu zastrešenú plochou strechou/výška atiky + 3,200 m, spád 1,5 %, pôdorys. rozmery 6,00 m x 3,10 m, úžitková plocha: 15,12 m².

Riešenie dopravného vybavenia: Pre každú bytovú jednotku sa na pozemku stavby zabezpečujú tri stojiská (1 v garáži a 2 na teréne – spevnená plocha pred garážou a pred domom). Pripojenie je riešené z príľahlej Beckovskej ul..

Plošné bilancie posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii:

- plocha riešeného územia (pozemok parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx): 715,00 m²
- zastavaná plocha celkom: 174,83 m², z toho: **RD: 132,23 m²** + 2x garáž: 42,60 m² (24,00 m² + 18,60 m²); (pôvodná výmera: 115,00 m², z toho: RD: 81,00 m² + garáž: 24,00 m² + záhradný domček: 10,00 m²)
- podlažná plocha celkom: 297,03 m², z toho: **RD: 254,43 m²** + 2x garáž: 42,60 m² (24,00 m² + 18,60 m²); (pôvodná výmera: 155,50 m², z toho: RD: 121,50 m² + garáž: 24,00 m² + záhradný domček: 10,00 m²)
- spevnené plochy: 98,88 m² (pôvodná výmera: 75,00 m²)
- plocha zelene na teréne: 441,29 m² (pôvodná výmera: 525,00 m²)
- úžitková plocha objektu: 256,45 m² (aj s balkónmi), z toho: 1.NP 140,75 m², 2.NP 88,90 m²; 1.PP 26,80 m² (pôvodná výmera: v PD neuvedená)

Hodnoty ukazovateľov intenzity využitia riešeného územia:

- navrhovaný stav: IZP = 0,245; IPP = 0,415; KZ = 0,617 (súčasný stav: IZP = 0,16; IPP = 0,22; KZ = 0,75)

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 dokončenej stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

Funkčné využitie územia: Pre územie, ktorého súčasťou je riešené územie/pozemok parc. č. xxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, územný plán stanovuje funkčné využitie územia:

- OBYTNÉ ÚZEMIA: **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 nezahŕňa

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

Intenzita využitia územia: Riešené územie 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. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality.

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.

Hodnotenie:

Predložený investičný zámer - rekonštrukcia a prestavba rodinného domu na dvojdom s 2 bytovými jednotkami na Beckovskej ulici č. 5/parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Trnávka, spĺňa reguláciu využitia stabilizovaného územia stanovenú v záväznej časti územného plánu:

- rôzne formy zástavby rodinných domov patria medzi prevládajúce spôsoby využitia dotknutej funkčnej plochy č. 102,
- hmotovo-priestorové riešenie stavby rešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a prirodzene nadväzuje na stavebný vývoj v lokalite JZ časti Beckovskej ulice
- navýšená miera využitia riešeného pozemku korešponduje so súčasnou mierou využitia územia dotknutej funkčnej plochy č. 102 vymedzenej ulicami Beckovská – Slowackého – Na križovatkách – Vietnamská,
- nároky na statickú dopravu sú riešené v súlade s požiadavkami aktuálne platnej STN 73 6110 (pre každú bytovú jednotku zabezpečujú na pozemku stavby 3 stojiská),
- v doplnenom riešení bolo upravené riešenie vstupných brán (ako posuvné) a obal'ovými krivkami pre OA bola preukázaná reálnosť využitia stojísk s pozdĺžnym radením, tzn. vjazdu a výjazdu osobných vozidiel na a z uvedených stojísk.

Uvažovaný 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:	„Rekonštrukcia a prestavba rodinného domu na 2 bytové jednotky“
na parcele číslo:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Trnávka, Bratislava II
miesto stavby:	ul. Beckovská č. x

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:

- spevnené plochy – S7, S8 a S9/stojiská pre OA, realizovať materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími tvárniciami;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- s rekonštrukciou a prestavbou rodinného domu na dvojdom **súhlasíme**. Krátkodobé parkovacie miesto (pre každú bytovú jednotku jedno) musí ostať prístupné pre návštevy.

Upozorňujeme: K zriadeniu nového vjazdu (pripojeniu), resp. úprave alebo zrušeniu jestvujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť je potrebné pre územné konanie doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

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 projekt. dokumentácie tohto stupňa.

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.

Projektovú dokumentáciu/1 paré, sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: projektová dokumentácia

potvrdený výkres Celková situácia – nový stav/M 1:250, 2xA4, 01/2020

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdený výkres Celková situácia – nový stav/M 1:250, 2xA4, 01/2020
Magistrát – ODI, OUIČ/archív