

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Hložeková

Váš list číslo/zo dňa
17.10. 2014

Naše číslo
MAGS ORM 59128/14-347314

Vybavuje/linka
Ing. arch. Brezníková/59356 218

Bratislava
07.11. 2014

Vec: **Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	Hložeková
investičný zámer:	„Rekonštrukcia a nadstavba rodinného domu“, Turčianska ul. 17, parc. č. 9623, k. ú. Nivy, Bratislava
žiadosť zo dňa:	17.10. 2014, doplnená dňa: 04.11. 2014
typ konania podľa stavebného zákona:	zmena dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Juraj Zornička, autorizovaný architekt SKA, reg. č.: 1624 AA
dátum spracovania dokumentácie:	08/2014

Predložená dokumentácia rieši: rekonštrukciu a nadstavbu samostatne stojaceho rodinného domu s dvomi bytovými jednotkami. Rodinný dom, na nároží Turčianskej a Oravskej ulice v MČ Bratislava – Ružinov, k. ú. Nivy, je jednopodlažný s obytným podkrovím. V časti rodinného domu je situovaná prevádzka autoservisu a pneuservisu. Pozemok sa nachádza v obytnom území málopodlažnej zástavby rodinných domov, má pravidelný obdĺžnikový pôdorys, ktorý má skosené SV nárožie. Na pozemku s celkovou výmerou 449 m² sa v súčasnosti nachádza aj objekt garáže s výmerou 44 m². Dvorná časť pozemku z väčšej časti slúži ako sklad pneumatík. Navrhovaná prestavba rieši: nadstavbu jedného plnohodnotného a jedného ustupujúceho podlažia za účelom vytvorenia dvoch mezonetových bytových jednotiek (byt č.1: 1.+2.NP; byt č.2: 2.+ustupujúce), výstavbu nového jednoramenného schodiska v strednej časti dispozície prepájajúceho obidva mezonetové byty, výstavbu exteriérového schodiska pre sprístupnenie bytu č.2 umiestneného medzi garážou a južnou fasádou rodinného domu. Zastrešenie objektu tvoria dve samostatné ploché strechy: nad 2.NP/kóta +6,40 m, nad ustupujúcim podlažím/kóta: +9,80 m. Nároky statickej dopravy v počte troch odstavných stojísk sú riešené ako súčasť stavby na vlastnom pozemku nasledovne:

- 2 pozdĺžne odstavné stojiská sú navrhnuté v garáži a 1 stojisko na vlastnom pozemku pred garážou s existujúcim vjazdom z komunikácie Turčianska,
- ďalšie 2 parkovacie stojiská so šikmým radením budú na spevnenej ploche na vlastnom pozemku pred objektom s príjazdom cez chodníkové teleso zo strany komunikácie Oravská.

Celková výmera pozemku rodinného domu je 449,00 m², zastavaná plocha/navrhovaná 228,16 m², z toho: rodinný dom 184,16 m², garáž 44,00 m² (zastavaná plocha/súčasný stav: 213,27 m², z toho: rodinný dom 169,27 m², garáž 44,00 m²) – nárast o 14,89 m². Spevnené plochy sú navrhované vo výmere 79,56 m², z toho: chodníky 51,37 m², spevnené zelené plochy/ekotvarovka 28,19 m² (spevnené plochy/súčasný stav: 186,89 m²). Navrhovaná plocha zelene na rastlome teréne 141,28 m² (31 % z celkovej výmery pozemku) predstavuje nárast o 92,44 m². Uvedené plošné bilancie riešeného územia sú prevzaté z predloženej dokumentácie alebo vypočítané z údajov uvedených v dokumentácii.

Laurinská 7, III. poschodie

TELEFÓN
02/59 35 62 35

FAX
02/59 35 64 46

BANKOVÉ SPOJENIE
ČSOB: 25829413/7500

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
orm@bratislava.sk

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 záujmový pozemok **parc. č. 9623**, stanovuje funkčné využitie 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 podkrovia alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Spôsoby využitia funkčných plôch: prevládajúce, prípustné, prípustné v obmedzenom rozsahu, neprípustné – podľa tabuľky C.2.102 v prílohe listu.

Pozemok **parc. č. 9623** 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. Meradlom 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.

Rekonštrukcia a nadstavba rodinného domu na Turčianskej ulici v MČ Bratislava – Ružinov spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch, stavebné úpravy rodinného domu formou rekonštrukcie a nadstavby nenarúšajú charakter stabilizovaného územia. Nárast zastavanej plochy rodinného domu, v porovnaní so súčasným stavom, hodnotíme ako akceptovateľný. 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 nadstavba rodinného domu“
na parcele číslo:	9623
v katastrálnom území:	Nivy
miesto stavby:	Turčianska ul. 17, Bratislava

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:

- nevyhnutné stavebné úpravy prístupovej komunikácie/chodníka na vjazde/výjazde pre motorové vozidlá i chodníkového telesa pozdĺž komunikácií Turčianska a Oravská v rozsahu stavby, žiadame

riešiť ako súčasť stavby pri rešpektovaní platných technických noriem a vyhlášok (STN 736110/Z1, vyhláška MŽP SR č. 532/2002 Z. z.).

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.

Z hľadiska budúcich majetko - právnych 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.

UPOZORNENIE:

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie cestného hospodárstva a oddelenie prevádzky dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného správneho orgánu, vrátane organizácie dopravy počas výstavby (súčasťou žiadosti musí byť kópia tohto záväzného stanoviska).

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

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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia
tabuľka C.2.102

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – ODI, ORM - archív