



ECO line  
Ing. Dana Plášková  
Kaštieľska 18  
821 05 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
MAGS OUIK 49732/16-318553                      Ing. Mosná /59356508                      11.11.2016

Vec:

**Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	
investičný zámer:	<b>Prestavba rodinného domu, ul. Pri Vinohradoch 19, kat. úz. Rača</b>
žiadosť zo dňa:	<b>07.07.2016 a doplnená dňa 26.07.2016, 15.08.2016 a 26.10.2016</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>plán B architekti, Ing. arch. S. Bachleda a Ing. arch. Alan Krajčír, reg. č. 1501 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>02/2016</b>

**Predložená dokumentácia rieši:**

zmenu stavby pred dokončením, ktorá pozostáva z nadstavby a stavebných úprav existujúceho rodinného domu, ktorý je čiastočne podpivničený, jednopodlažný s obytným podkrovím a zastrešený v určitých častiach šikmou a plochou strechou, umiestnený v radovej uličnej zástavbe rodinných domov. Dom v minulosti prešiel viacerými stavebnými úpravami, na ktoré bolo vydané dodatočné povolenie stavby, v roku 2005, realizácia povolených stavebných úprav nebola však ukončená. Súčasný majiteľ má na stavbu viaceré požiadavky a preto sú navrhnuté iné úpravy - zmeny, sú to najmä dispozičné zmeny a úprava horného podlažia. Dispozičnými úpravami v objekte vznikne jedna 3-izbová bytová jednotka a vzhľadom k vlastníckym pomerom susedných pozemkov bude hlavný vstup do domu navrhnutý priamo z ulice, pričom na predzáhradke sa vybuduje vonkajšie prístupové schodisko, miesto pre nádobu na odpad a nové oplotenie. V objekte na 1.NP je navrhnutý vstup, zádverie, schodisko, izba, kúpeľňa, komora a technická miestnosť. Na 2.NP je navrhnutá obývací miestnosť, kuchyňa s jedálňou, chodba, kúpeľňa, WC, izba a schodisko, ktoré vedie na galériu. Galéria má výmeru cca 8,51 m<sup>2</sup> a je navrhnutá nad priestorom kuchyne a prepája obývací priestor s vonkajšou terasou, o výmere 19,56 m<sup>2</sup>. Rodinný dom bude napojený na inž. sieť

vedené v komunikácii ul. Pri Vinohradoch, a to na verejný vodovod, kanalizáciu a elektrické vedenie.

Súčasťou dokumentácie je riešenie statickej dopravy pre rodinný dom, parkovanie pre pôvodný rodinný dom nebolo možné riešiť na pozemku investora, nakoľko to ani teraz nedovoľujú stiesnené pomery v radovej uličnej zástavbe. V dokumentácii je doložený výkres situácie, ktorý rieši statickú dopravu mimo pozemku investora s možnosťou vyhradeného parkovacieho miesta, alebo riešenia možnosti parkovania v dochádzkovej vzdialenosti do 300 m. Statickú dopravu pre predmetný rodinný dom žiadateľ vyriešil formou nájomnej zmluvy, a to na 1 parkovacie miesto na pozemku parc. č. 1501/5, na Stolárskej ul. a dňa 26.10.2016 doložil do spisu zmluvu o prenájme plochy o výmere 25 m<sup>2</sup>, na užívanie plochy, za účelom parkovania. Celková plocha pozemku je 84 m<sup>2</sup>, celková zastavaná plocha rodinného domu je 62,8 m<sup>2</sup>, spevnené plochy majú 6,1 m<sup>2</sup> a plochy zelene tvoria cca 8,55 m<sup>2</sup>.

**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 záujmová parcela č. 244/31, stanovuje funkčné využitie územia:

**málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie.**

**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.

Pozemky sú 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 vonkajšom meste, kde prevládajú komplexy zástavby, areály, bytová zástavba sídliskového typu a rozsiahle územia zástavby rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov zástavby.

Predmetná zmena stavby pred dokončením rodinného domu, ktorý je umiestnený v radovej uličnej zástavbe svojou funkciou, architektonickým stvárnením a spôsobom zástavby nenaruša

charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia. 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

s umiestnením stavby:	<b>Prestavba rodinného domu</b>
na parcele číslo:	<b>244/31</b>
v katastrálnom území:	<b>Rača</b>
miesto stavby:	<b>ul. Pri Vinohradoch</b>

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:**

- ku kolaudácii stavby žiadame preukázať (napr. nájomnou zmluvou, vyhradením parkovacieho miesta na parkovisku, a pod.) riešenie statickej dopravy pre predmetnú stavbu v prijateľnej dochádzkovej vzdialenosti v zmysle platnej STN.

#### **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

#### **ODPORÚČANIE:**

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

- zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním, alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území.

#### **UPOZORNENIE:**

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie správy komunikácií a oddelenie dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného 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.

1x fotokópiu situácie, pôdorysov, rezov a pohľadov sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.  
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

1x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Rača, Stavebný úrad + potvrdená situácia  
Magistrát – OUIK, ODI