



Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
14.09.2017	MAGS OUIK 52561/17-383958	Ing. Mosná /59356508	26.01.2018

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	
investičný zámer:	„Rodinný dom na Ďumbierskej ulici“, zmena dokončenej stavby, kat. úz. Vinohrady
žiadosť zo dňa:	14.09.2017
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Mgr. art. Tomáš Tokarčík, reg. č. 1924 AA
dátum spracovania dokumentácie:	6/2017

Predložená dokumentácia rieši:

zmenu dokončenej stavby, ktorá pozostáva z nadstavby, prístavby a stavebných úprav existujúceho rodinného domu, ktorý je umiestnený v svahovitom území. Pôvodný rodinný dom má jeden suterén, jedno nadzemné podlažie a zastrešený je sedlovou strechou s nízkym sklonom. Objekt je pripojený prípojkami na inž. siete, a to na verejný vodovod, kanalizáciu, elektrické vedenie a plyn.

Zmena dokončenej stavby spočíva v navrhovanom rozšírení pôdorysu na 1.PP a to o časť obývacej miestnosti s knižnicou, o pôdorysnej ploche 25,59 m²; ďalej ide o rozšírenie vstupných priestorov, ktoré sa rozšíria o cca 2,25 m² a o nadstavbu druhého nadzemného podlažia o rozlohe 60,37 m², ktoré bude zastrešené pultovou strechou. V rámci riešenia nadstavby a prístavby existujúceho rodinného domu sa budú realizovať aj dispozičné úpravy objektu a to tak, aby vyhovovali potrebám 5 člennej rodiny. Predmetné územie, do ktorého zámer vstupuje je charakteristické intenzívnou zástavbou rodinných domov s minimálne 2.NP a tretím - ustupujúcim podlažím, alebo podkrovím, vzhľadom k tomu, že sa jedná o svahovitý terén s veľkým prevýšením medzi ulicami Ďumbierska a Ďumbierska -Limbova ul. Prevýšenie na predmetnom pozemku je 4 m až 5 m a je riešené pomocou oporných (gravitačných) múrov v dvoch častiach, pričom oporné múry vytvárajú na riešenom pozemku dve terasy. Záujmový pozemok je prístupný aj z Hrabovského chodníka a to len pre peších, ale aj z komunikácie Ďumbierska ul. Na 1.PP je navrhnutý vstup, komora, kuchyňa,

jedáleň, obývacia miestnosť, knižnica, schodisko, toaleta, kúpeľňa, dielňa a vináreň. Na 1.NP je navrhnutý vstup z Ďumbierskej ul. cez vonkajšie schodisko, vstup do objektu, chodba, 3 detské izby, spálňa rodičov, kúpeľňa, toaleta, garáž, vonkajšia terasa a balkón. Na 2.NP je navrhnutý samostatný vstup cez vonkajšie schodisko, čajová kuchynka, toaleta, spoločenská miestnosť, 2 pracovne, hosťovská izba a balkón. Objekt bude pripojený na inž. siete prípojkami, a to na verejný vodovod, kanalizáciu, elektrické vedenie a plyn. Dopravné pripojenie je riešené z Ďumbierskej ul., statická doprava je navrhnutá na vlastnom pozemku, v počte 1 parkovacie miesto v garáži a 3 parkovacie miesta budú riešené pozdĺžnym parkovaním popri vlastnom pozemku, nakoľko nie je technicky možné umiestniť 3 parkovacie miesta na vlastnom (svahovitom) pozemku. Pre každé ďalšie potreby je nutné zabezpečiť parkovacie miesta na inej vymedzenej zodpovedajúcej ploche. Celková plocha pozemkov je 567 m², celková zastavaná plocha rodinného domu je 149 m² (pôvodne mal objekt celkovú plochu 117 m²), spevnené plochy majú cca 16,18 m² a plochy zelene tvoria 401,81 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 sú záujmové parcely č. 5374/1 a 5374/2, 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 požiaru 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.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: rôzne formy zástavby rodinných domov

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 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.

Predmetný zámer svojou funkciou, architektonickým stvárnením a spôsobom zástavby nenaruša charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia (IZP = 0,26; IPP = 0,56 a KZ = 0,70). Vzhľadom na uvedené konštatujeme, že investičný zámer spĺňa reguláciu v zmysle definície stabilizovaného 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

so zmenou dokončenej stavby:	„Rodinný dom na Ďumbierskej ulici“
na parcele číslo:	5374/1 a 5374/2
v katastrálnom území:	Vinohrady
miesto stavby:	Ďumbierska ul.

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 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:

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími tvárniciami
- zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním, alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav

UPOZORNENIE:

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 dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

1x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OUIC, ODI