



Halnas s. r. o.
L. Novomeského 2716/28
902 01 Pezinok

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
bez čísla MAGS OUIIC 50965/19-408640 Ing. arch. Barutová 6.9.2019

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
investičný zámer:	Rekonštrukcia rodinného domu
žiadosť zo dňa:	6.8.2019
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	Projekt stavby
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Milan Pastorek
dátum spracovania dokumentácie:	11/2018

Predložená dokumentácia rieši: rekonštrukciu nepodpivničeného 2 - podlažného rodinného domu s 1 bytovou jednotkou, so vstupom z Prokopovej ulice a s vjazdom do jestvujúcej garáže a na 2 nové parkovacie stojiská z príľahlej miestnej komunikácie Očovskej ulice. Dom je vsadený do stabilizovanej štruktúry obytného prostredia.

Údaje k zámeru v zmysle predloženej dokumentácie, spracovanej a potvrdenej subjektom odborne spôsobilým (Ing. arch. Milan Pastorek, 11/2018):

plocha pozemku	265,00 m ²
zastavaná plocha jestvujúca	79,00 m ²
zastavaná plocha návrh	88,00 m ²
spevnené plochy	101,00 m ²
plocha zelene	76,00 m ²

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

Pre územie, súčasťou ktorého sú záujmové parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx je stanovené 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 podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Pozemky sú súčasťou územia, definovaného ako **stabilizované územie**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

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. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

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).

Rekonštrukciou jestvujúceho objektu sa zastavaná plocha zvyšuje o 9,00 m², podlažná plocha objektu sa navyšuje o dostavbu kompletného 2. NP. Zámer svojou funkciou, zastavanou plochou, spôsobom zástavby nenarúša charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia.

Po posúdení predloženej dokumentácie konštatujeme, že uvažovaný zámer **nie je v rozpore** 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:	Rekonštrukcia rodinného domu
na parc. číslo:	xxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Petržalka
miesto stavby:	Prokopova ulica

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**:

- pri realizácii stavby v maximálnej miere eliminovať negatívne účinky na stavby na susedných pozemkoch a postupovať s osobitným zreteľom na zabezpečenie ich pohody bývania
- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy

ODPORÚČANIE:

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

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovaciami tvárniciami.
- ploché strechy na objektoch riešiť ako vegetačné strechy, nepochôdzne strechy ako extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (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.
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav.
- 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 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, časť Architektonicko – stavebné riešenie, sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Príloha: – potvrdená situácia
- dokumentácia (časť)

Co: MČ Bratislava – Petržalka
Magistrát – OUP, ODI, OUIK – archív