



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
18.9.2018 MAGS OUIK Ing. Petrová / kl.491 1.2.2019
54119/18 - 425594

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XX
investičný zámer:	„Prestavba a nadstavba rodinného domu v Líščom údolí“
žiadosť zo dňa:	24.9.2018, doplnenie podania zo dňa 31.1.2019 (mailom)
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	DSP (časť E1AN – Architektonické a stavebné riešenie)
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Tomáš Szöke, * 1882 AA*
dátum spracovania dokumentácie:	06/2018

Predložená dokumentácia rieši zmenu dokončenej stavby dvojpodlažného, čiastočne podpivničeného, izolovaného rodinného domu, s tretím nadzemným podlažím s parametrami ustúpeného podlažia, pôdorysného tvaru písm. „U“, s jednou bytovou jednotkou, vo svahovitom území Líščieho údolia. Zmena dokončenej stavby sa navrhuje v rozsahu:

stavebné úpravy a udržiavacie práce na 1.PP. – ustúpené podlažie; čiastočne zmena dispozičného riešenia stavby na 1.PP – ustúpené podlažie a s tým spojené búracie práce a zmena funkčného využitia časti priestorov; nadstavba nad stredovou časťou 1.NP tvoriaca zároveň prístavbu k ustúpenému 2.NP rodinného domu a prístavba k ustúpenému 3.NP, tvoriaca zároveň nadstavbu nad časťou 2.NP rodinného domu.

Nad stredovou časťou 1.NP rodinného domu sa navrhuje jednopodlažná nadstavba s prestrešením plochou strechou, obdĺžnikového pôdorysného tvaru (4,15 m x 10,34 m), tvoriaca prístavbu dispozične a prevádzkovo prepojenú s 2.NP rodinného domu; v predmetnej prístavbe k 2.NP sa navrhuje jedna izba.

Na úrovni 3.NP sa navrhuje jednopodlažná prístavba s prestrešením plochou strechou; zastavaná plocha ustúpeného podlažia po zmene bude 4,6 m x 8,65 m; funkčné využitie: oddychovňa, sauna a krytá terasa.

Napojenie na dopravnú infraštruktúru a verejné rozvody technickej infraštruktúry zostávajú bez zmeny. Zabezpečenie nárokov na statickú dopravu v celkovom počte 4 p.m. je postačujúce aj pre navrhované zmeny.

Bilancie intenzity využitia územia, uvedené v projektovej dokumentácii (číselné údaje v zátvorkách predstavujú existujúci stav):

- plocha riešeného územia (parc. č. xxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Karlova Ves): 828 m² (828 m²)
- zastavaná plocha objektami : 215 m² (215 m²)
- spevnené plochy a komunikácie: 82 m² (82 m²)
- plochy zelene: 531 m² (531 m²)
- podlažná plocha: 456 m² (402 m²)
- koeficient zastavanosti :0,26 (0,26)
- úžitková plocha: 321,84 m² (278,59 m²)
- obostavaný priestor: 1285,3 m³ (1489,02 m³)
- bilancie: IZP=0,26 (0,26), IPP = 0,55 (0,485),
- bilancie IPP z reprezentatívnej vzorky zástavby vo funkčnej ploche: 0,14 – 0,83

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, ktorého súčasťou sú pozemky parc. č. xxxxx a 203/14, k. ú. Karlova Ves, stanovuje Územný plán hlavného mesta SR Bratislava, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, (ďalej ÚPN) funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102, stabilizované územie vnútorného mesta.**

Funkčné využitie územia:

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

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä - bytové domy do 4 nadzemných podlaží, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Intenzita využitia územia : záujmové pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované 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 zložitost', 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).

Konštatujeme, že v zmysle metodiky ÚPN, na podklade nami vykonaného kontrolného prepočtu, bude IPP = 0,46 (exist. stav IPP = 0,38). Na ďalšie prvky intenzity využitia územia (IZP, KZ) navrhované zmeny v rozsahu predloženého riešenia nemajú vplyv.

Navrhovaná zmena dokončenej stavby nemá vplyv na zmenu funkcie, typologického druhu zástavby a celkovej podlažnosti; t.j. aj po zmene stavba spĺňa parametre rodinného domu, ktorý patrí medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy : málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102.

Navrhovaná zmena dokončenej stavby z hľadiska intenzity využitia územia má v zmysle metodiky ÚPN vplyv výlučne na výslednicu IPP (IZP a KZ - bez zmeny). Z hľadiska intenzity využitia územia (IPP = 0,46) navrhovaná zmena dokončenej stavby rešpektuje charakteristické princípy stabilizovaného územia funkčnej plochy reprezentované existujúcou zástavbou a nevnáša do územia neprímeraný kontrast.

Navrhovaný investičný 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:	„Prestavba a nadstavba rodinného domu v Líščom údolí“
na pozemkoch parc. č. :	XXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Karlova Ves
miesto stavby:	Líščie údolie

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 využitia územia funkčnej ploche 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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia odporúčame ploché strechy (v rozsahu zmeny dokončenej stavby) v ďalšom stupni dokumentácie 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),
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie odporúčame riešiť projekt sadových úprav vyváženou kombináciou zelene a najneskôr ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav,

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:

Bilancia indexu podlažnej plochy pri navrhovanej zmene dokončenej stavby rodinného domu nie je v projektovej dokumentácii vyhodnotená v zmysle metodiky ÚPN (pri výslednici IPP sa uvažuje výlučne s podlažnou plochou nadzemných podlaží).

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

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: celková situácia, pôdorys strechy – nové konštrukcie,

Co: MČ Bratislava – Karlova Ves + potvrdené prílohy

MAGS - OUIK archív