



Váš list č./zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
26.02. 2018 MAGS OUIK 39847/18-80858 Ing. arch. Brezníková/218 12.06. 2018

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	xxxxxxxxxxxxx
investičný zámer:	„Prestavba rodinného domu xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, parc. č. xxxxxxxxxx, k.ú. Ružinov, Bratislava II
žiadosť zo dňa:	26.02. 2018
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	Projekt pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	o zodpovedný projektant: Ing. arch. Katarína Herrera Pakanová, autorizovaný architekt SKA /reg. č. 1630AA o autor: Ing. arch. M. Kostka – 3ARCH, Ing. arch. H. Kostková, Ing. arch. K. Herrera Pakanová
dátum spracovania dokumentácie:	12/2017
doložené doklady:	MČ Bratislava – Ružinov: „Stanovisko k nadstavbe, prístavbe, rekonštrukcii stavby RD, na pozemku KN reg. „C“, parc. č. xxxx, k.ú. RŽ“ (súhlasné stanovisko k AŠ - 08/2017) /list č. UP/CS 19792/2017/UP3, č. UP/CS 407/2018/2 /UP3 zo dňa 06.02. 2018

Predložená dokumentácia rieši prestavbu rodinného domu s 1 NP, pivnicou a nevyužívaným podkrovím, ktorý je súčasťou objektu dvojdomu.

Pozemok stavby/parc. č. xxxxxxxxxx, s výmerou 365,00 m² sa nachádza v obytnom bloku rodinných domov/k.ú. Ružinov, vymedzenom ulicami Stachanovská – Ružomerská – Vyšná – Kladnianska.

Členenie stavby:

- SO.01 Prestavba existujúceho RD (zoobytanie podkrovia a čiastočná nadstavba 2.NP)
- SO.02 Prestavba existujúcej garáže (obnova povrchov a strechy, výmena brány)
- SO.03 Novostavba pergoly terasy (oceľová konštrukcia)
- SO.04 Novostavba pergoly pre auto (oceľová konštrukcia)
- SO.05 Odstránenie existujúcej hospodárskej budovy a skladu
- SO.06 Výmena spevnených plôch (betónová dlažba s podkladnými vrstvami)

Všetky prípojky na inžinierske siete sú existujúce a budú využité pre zásobovanie rekonštruovaných objektov (okrem prípojky NN/rieši samostatná PD).

Hmotovo-architektonické riešenie:

- z uličnej strany dôjde k dorovnaníu výškových vzťahov so susednou jednotkou (výška okapu a hrebeňa) a pridanie dvoch vikierov,
- zo záhradnej strany bude odstránená veranda nahradená pergolou/terasou,
- nižšia časť objektu bude nadstavená (umiestnenie hygienických a technických priestorov),
- odstránenie hospodárskej budovy umožní rozšírenie trávinatej plochy,
- garáž zostáva vo svojom objeme nezmenená, vedľa pôvodnej garáže je navrhnutá pergola pre auto,
- rozsah pivnice zostáva nezmenený,
- horná hrana hrebeňa bude zalícovaná so susedným objektom/úroveň cca + 7,800 m,
- navrhovaný objekt bude mať 1 PP + 2 NP,
- strecha bude kombinácia šikmej a plochej strechy.

Dispozičné riešenie.

Hlavný vstup do rodinného domu sa nachádza na pôvodnom mieste. Vstupuje sa cez terasu do chodby. Nasledujú miestnosti: izba/10,55 m², kúpeľňa, wc, izba/18,09 m², obýv. izba/17,51 m², a schodisko. Za obývacou izbou sa nachádza kuchyňa so stolovaním. Zo schodiska je prístupný suterén/TZB+sklad, a poschodie: centrálna chodba so vstupom do izieb/21,04 m², 20,18 m², šatníka, pracovne a loggie. Cez pracovňu sú prístupné kúpeľňa a wc.

Dopravné riešenie: Pre účely statickej dopravy sa vytvárajú na pozemku stavby/v súlade s STN 736110/Z2, 3 parkovacie miesta s dopravným prístupom z príľahlej Stachanovskej ul..

Plošné bilancie posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii:

- celková výmera riešeného pozemku/parc. č. xxxxxxxxxx: 365,00 m²
- zastavaná plocha budovami (RD+G): 137,00 m², z toho: RD/115,97 m² (pôvodná výmera: 173,00 m², z toho: RD/110,80 m²)
- podlažná plocha: 274,00 m² (pôvodná výmera: 173,00 m²)
- úžitková plocha celkom (RD+G): 211,00 m² (z toho RD: 1.PP: 19,17 m²; 1.NP: 88,05 m²; 2.NP: 86,15 m²) (pôvodná výmera: 160,00 m²)
- spevnené plochy: 150,00 m² (pôvodná výmera: 127,00 m²)
- plocha zelene na rastlom teréne: 78,00 m², (pôvodná výmera: 63,00 m²)

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 zmeny dokončenej stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou je riešený pozemok parc. č. xxxxxxxxxx/k.ú. Ružinov, územný plán stanovuje:

Funkčné využitie územia: OBYTNÉ 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 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.

Intenzita využitia územia: Riešený pozemok 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.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä **charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia**, ktoré je nevyhnutné pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať.

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.

Posudzovaná zmena dokončenej stavby na pozemku parc. č. xxxxxxxx/k.ú. *Ružinov*, spĺňa reguláciu funkčného využitia územia stanovenú v záväznej časti územného plánu. Návrh prestavby rodinného domu rešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu stabilizovanú zástavbu. Navrhovaná miera využitia riešeného pozemku korešponduje so súčasnou mierou využitia územia dotknutej funkčnej plochy. Pokles hodnoty indexu zastavaných plôch/IZP ($0,47 > 0,38$) a mierny nárast hodnoty koeficientu zelene/KZ ($0,17 < 0,21$), hodnotíme pozitívne.

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

so zmenou dokončenej stavby:	„Prestavba rodinného domu xxxxxx
na parcele číslo:	xxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Ružinov
miesto stavby:	xxxxxxxxxxxxxxxx

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 urbanisticko-architektonického riešenia:

- prekrytie navrhovanej terasy a prekrytie plochy na parkovanie nebude riešené plnohodnotným zatepleným stropom, t.j. budú použité iba ľahké konštrukčné prvky prestrešenia,
- zredukovať výmeru spevnených plôch - spevnené plochy v severnej časti pozemku riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu/napr. zatrávňovacími tvárnicami;

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.

UPOZORNENIE:

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov, ani záväzné stanoviská hlavného mesta vydávané v rámci iných konaní.

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.

Časť projektovej dokumentácie/Architektúra, sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Prílohy: projektová dokumentácia

potvrdené výkresy č. C2.2: Koordinačná situácia - návrh/M 1:150, 2xA4; č. E1.2.1: Rez A1 - návrh/M 1:50, 2xA4; č. E1.3.1: Pohľad južný – návrh/M 1: 50, 2xA4; č. E1.3.2: Pohľad východný – návrh/M 1: 50, 2xA4

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdené výkresy: č. C2.2: Koordinačná situácia - návrh/M 1:150, 2xA4; č. E1.2.1: Rez A1 - návrh/M 1:50, 2xA4; č. E1.3.1: Pohľad južný – návrh/M 1: 50, 2xA4; č. E1.3.2: Pohľad východný – návrh/M 1: 50, 2xA4
Magistrát – ODI, OUIČ/archív