



Struhárová

Váš list číslo/zo dňa      Naše číslo      Vybavuje/linka      Bratislava  
MAGS ORM      Ing. arch. Labanc / 213      29. 05. 2015  
34596/15-1332

Vec

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

investor:	<b>Chrapan</b>
stavba:	<b>„Prístavba rodinného domu s prestavbou podkrovia“</b>
žiadosť zo dňa:	07. 01. 2015; doplnená dňa: 29. 01. 2005, 11. 03. 2015
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o zmene stavby pred dokončením</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre stavebné povolenie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Tomáš Szöke (autorizácia č. 1882 AA)</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>10. 2014</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** prístavbu, nadstavbu a prestavbu jestvujúceho rodinného domu. Navrhovaný objekt má 1 podzemné podlažie a 2 plnohodnotné nadzemné podlažia, obsahuje jednu bytovú jednotku. Zastrešenie je riešené formou sedlovej strechy. Dopravne je stavba napojená na príľahlú Wattovu ulicu. Nároky statickej dopravy sú navrhnuté zabezpečiť celkovo 2 parkovacími miestami na pozemku stavby, jedno p. m. je riešené na miesto predzáhradky a druhé p. m. v zadnej časti pozemku, pričom prístup je navrhnutý z tzv. „požiarnej uličky“. Celková plocha riešeného pozemku je 264 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha je 120 m<sup>2</sup>, z toho plocha prístavby 28,9 m<sup>2</sup>, spevnené plochy 24 m<sup>2</sup>, plocha zelene 94 m<sup>2</sup>, celková podlažná plocha je 240 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 sú záujmové parcely č. **14737 a 14738**, stanovuje funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102** (tabuľka C.2.102 v prílohe).

**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 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.

Dňa 30. 05. 2013 vydalo Hlavné mesto SR Bratislava súhlasné záväzné stanovisko k investičnej činnosti na predchádzajúce podobné riešenie prístavby, nadstavby a prestavby predmetného rodinného domu pod č. MAGS ORM 45528/13-262754. Mestská časť Bratislava – Ružinov, ako príslušný stavebný úrad, vydala dňa 02. 09. 2013 rozhodnutie č. j. SÚ/CS 16662/2013/3/JAN, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 06. 09. 2013, ktorým povolila spomenuté predchádzajúce riešenie predmetného investičného zámeru posúdené v záväznom stanovisku hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS ORM 45528/13-262754.

Rôzne formy zástavby rodinných domov sú zaradené medzi **prevládajúce spôsoby využitia** danej funkčnej plochy. Zmenou riešenia prístavby a nadstavby predmetného rodinného domu sa navrhovaný nárast podlažných a zastavaných plôch nezmenil. Navrhované riešenie v kontexte celej funkčnej plochy nenaruša charakteristický obraz a proporcie okolitej zástavby, nepredstavuje neprijateľný kontrastný prvok resp. neúmerne zaťaženie pozemku. 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 stavby pred dokončením:	<b>„Prístavba rodinného domu s prestavbou podkrovia“</b>
na parcele číslo:	<b>14737 a 14738</b>
v katastrálnom území:	<b>Trnávka</b>
miesto stavby:	<b>Wattova ulica</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:**

- vydanie súhlasných stanovísk k využívaniu „požiarnej uličky“ pre dopravný prístup k pozemkom navrhovanej stavby zo strany OR HaZZ v Bratislave a MČ Bratislava – Ružinov.

**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

**UPOZORNENIE:**

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

Časť dokumentácie sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.  
primátor

Prílohy:

potvrdená situácia

dokumentácia (ostatná časť)

tabuľka C.2.102

Co:

MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdená situácia

Magistrát – OUGG, ODI