



Váš list číslo/zo dňa      Naše číslo      Vybavuje/linka      Bratislava  
25.06. 2018      MAGS OUIK 48297/18-363239      Ing. arch. Brezníková/218      15.08. 2018

Vec

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

investor:	XX
investičný zámer:	„Rekonštrukcia a prístavba rodinného domu“ – Teslova ul. parc. č. XXXXXXXXXXXXXXX, k.ú. Ružinov, Bratislava II
žiadosť zo dňa:	26.06. 2018
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	Projekt pre ÚR/časť Architektúra
spracovateľ dokumentácie:	zodp. projektant: Ing. arch. Michal Hronský, PhD., autorizovaný architekt SKA/reg. č. 0429AA
dátum spracovania dokumentácie:	06/2018

**Predložená dokumentácia rieši** rekonštrukciu a prístavbu rodinného domu s 1 bytovou jednotkou na Teslovej ulici/pozemok parc. č. XXXXXXXXXXX, k.ú. Ružinov, s výmerou 451,0 m<sup>2</sup>.

Jestvujúci radový rodinný dom, postavený na zač. 40-tych rokov 20. stor., má 2 nadzemné podlažia a 1 podzemné (2.NP s neobytnou povalou/cca na ½ pôdorysu). V zadnej časti pozemku sa nachádza drobná stavba – sklad záhradného náradia.

Pri rekonštrukcii sa uskutoční zobytnenie celého podkrovia a prístavba objektu smerom do záhrady. Architektonický výraz objektu (hmota, členenie, výška hrebeňa strechy: +8,335 m) bude po stavebných úpravách smerom do ulice zachovaný. Prístavba bude odsadená od pravej hranice pozemku 2 m, od ľavej hranice pozemku 4,4 m. Zastrešená bude plytkou pultovou strechou (výška atiky: +6,520 m).

*Navrhované dispozičné riešenie:*

- 1.NP (ÚP celkom: 98,47 m<sup>2</sup>): chodba, schodisko, hala, wc, komora, obývací izba (37,32 m<sup>2</sup>), kuchyňa (18,53 m<sup>2</sup>), jedáleň (16,53 m<sup>2</sup>), terasa
- 2.NP (ÚP celkom: 101,52 m<sup>2</sup>): schodisko, chodba, kúpeľňa 2x, wc, spálňa, izba 3x (13,69 m<sup>2</sup>; 13,69 m<sup>2</sup>; 21,81 m<sup>2</sup>), šatník, spálňa s predsieňou (19,86 m<sup>2</sup>)
- 1.PP: (ÚP celkom: 77,90 m<sup>2</sup>): schodisko, sklad, chodba, pracovňa, pivnica, pracovňa (15,71 m<sup>2</sup>): pivnica 2x (10,83 m<sup>2</sup>; 16,99 m<sup>2</sup>)

Na pozemku stavby/pred objektom rodinného domu, sa rieši parkovacia terasa/pojazdný rošt, pre dva osobné automobily s dopravným prístupom z príľahlej Teslovej ul. .

*Plošné bilancie posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii:*

- celková výmera riešeného pozemku/parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx: 451,00 m<sup>2</sup>,
- zastavaná plocha: 127,2 m<sup>2</sup> (z toho: pôvodný RD: 106,04, prístavba RD: 21,16 m<sup>2</sup> + 10 m<sup>2</sup>/existujúci záhradný sklad
- spevnené plochy: 98,00 m<sup>2</sup> (z toho: 58,00 m<sup>2</sup>/pobytová a parkovacia terasa + 40,00 m<sup>2</sup>/chodník)
- plocha zelene na rastlom teréne: 215,80 m<sup>2</sup>
- podlažná plocha: 264,40 m<sup>2</sup> (254,40 m<sup>2</sup>/RD + 10 m<sup>2</sup>/existujúci záhradný sklad (v PD neuvedená)

**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 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. xxxxxxxxxxxxxx/k.ú. *Ružinov*, 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 nezahrňa 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 akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby, ale aj prevádzkovej kvality.

Posudzovanie všetkých foriem stavebných zásahov v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

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 rekonštrukcia a prístavba rodinného domu na Teslovej ul., pozemok parc. č. xxxxxxxx, xxxxxxxx, k.ú. Ružinov, spĺňa reguláciu využitia územia stanovenú v záväznej časti územného plánu. Návrh rešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu dotknutej stabilizovanej funkčnej plochy číslo 102, vymedzenú ul. Teslova, Sabinovská a ul. Na paši a SZ hranicou pozemkov zástavby na Teslovej ul.. Dosahované hodnoty ukazovateľov intenzity využitia riešeného pozemku: index podlažných plôch/IPP= 0,59, index zastavaných plôch/IZP= 0,30 a koeficient zelene/KZ= 0,48, korešponujú so súčasnou mierou využitia územia dotknutej funkčnej plochy, (IPP= 0,59, IZP= 0,26, KZ= 0,56), deklarovanou v predloženej dokumentácii.

Predložený 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:	<b>„Rekonštrukcia a prístavba rodinného domu“</b>
na parcele číslo:	<b>xxxxxxxxxxxxxxxx</b>
v katastrálnom území:	<b>Ružinov</b>
miesto stavby:	<b>Teslova ul. , Bratislava II</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:**

- V projektovej dokumentácii deklarovaná funkčná náplň objektu, tzn. rodinný dom s jednou bytovou jednotkou pre 6 osôb, musí byť dodržaná aj po uvedení stavby do užívania. Výlučne pre tento účel bude kapacita navrhnutého počtu parkovacích miest (2) vyhovovať.

#### **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.

Projektovú dokumentáciu/paré č. 3, sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v.r.  
primátor

**Prílohy:** projektová dokumentácia/paré č. 2

potvrdené výkresy: č. 02 Situácia (navrh. stav)/M 1:100, 3xA4, č. 06: Rezopohľad A-A (navrh. stav)/M 1:50, 3xA4, č. 07: Rezopohľad B-B (navrh. stav)/M 1:50, 3xA4

**Co:** MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdené výkresy: č. 02 Situácia – (navrh. stav)/M 1:100, 3xA4, č. 06: Rezopohľad A-A (navrh. stav)/M 1:50, 3xA4, č. 07: Rezopohľad B-B (navrh. stav)/M 1:50, 3xA4

Magistrát – OUIČ/archív