



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
29.03. 2018 MAGS OUIK 42002/18-113089 Ing. arch. Brezníková/218 06.08. 2018

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XX
investičný zámer:	Rodinný dom - Ribayova ul. parc. č. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, k.ú. Trnávka, Bratislava II
žiadosť zo dňa:	29.03. 2018 doplnená dňa: 31.07. 2018/pod. č. 386532
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	PD pre SP/Architektúra a stavebná časť
spracovateľ dokumentácie:	o GP: LANG BENEDEK ASSOCIATED ARCHITECTS, s.r.o., Smetanova 13, Bratislava o zodpovedný projektant: Ing. arch. Michal Lang, autorizovaný architekt SKA/reg. č. 1912AA
dátum spracovania dokumentácie:	02/2018

Predložená dokumentácia rieši prestavbu a prístavbu rodinného domu na Ribayovej ulici/ pozemok parc. č. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, s výmerou 467,0 m². Jestvujúci jednopodlažný rodinný dom, s neobytnou povalou a čiastočným podpivničením, je súčasťou dvojdomu.

Stavbu tvorí dvojpodlažný objekt, členitého pôdorysu s max. rozmermi 14,56 m x 8,50 m. Druhé nadzemné podlažie tvorí pri prestavbe podkrovie a pri prístavbe plnohodnotné podlažie. Stavba je zastrešená šikmou sedlovou strechou s valbou prestavby a plochou strechou prístavby. Nosné prvky hambáľkového krovu ostávajú v prestavbe zachované, sklon strešných rovín cca 43° bude tiež zachovaný. Výška hrebeňa prestavby je +7,005 m, horná hrana atiky plochej strechy prístavby je +6,205 m, výška úrovne podlahy ±0,000 = 134,20 m n.m., BpV. Hlavný vstup do objektu rodinného domu je orientovaný zo SV fasády prístavby. Objekt je prepojený s okolím aj vstupom zo severnej a SZ strany cez terasu prestavby aj prístavby. Vnútorňa dispozícia je funkčne a prevádzkovo rozčlenená na dennú a nočnú časť.

Navrhované dispozičné riešenie:

- 1.NP (ÚP celkom: 90,68 m²: z toho 70,01 m²/prestavba + 20,67 m²/prístavba): zádverie, wc + sprcha, chodba, schodisko do suterénu, hobby, kuch. kút + jedáleň (12,22 m²), obývacia izba (17,37 m²), host'ovská izba (7,93 m²), terasa so schodiskom(16,00 m²),
- podkrovie, 2.NP (ÚP celkom: 53,57 m²: z toho 27,47 m²/prestavba + 26,10 m²/prístavba): schodisko, chodba, kúpeľňa, spáľňa, šatník, 3 x izba

- suterén: pivnica (umiestnenie kotlovej vykurovacej sústavy v pôvodnej polohe)

Pre účely stavby sa zabezpečujú na pozemku stavby **3 parkovacie miesta**/1 PM v garáži + 2 PM v prednej časti pozemku, s dopravným prístupom z priľahlej Ribayovej ulice. Odstavné plochy sú riešené formou vodopriepustných vegetačných tvární.

Plošné bilancie posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii:

- celková výmera riešeného pozemku/parc. č. xxx: 467,00 m²,
- zastavaná plocha: 120,41 m², z toho: 99,41 m²/RD + 21 m²/garáž (jestv. stav: 82,32 m², z toho 61,32 m²/RD + 21 m²/garáž)
- podlažná plocha: 216,35 m², z toho: 195,35 m²/RD + 21 m²/garáž (jestv. stav: 143,64 m², z toho 122,64 m²/RD + 21 m²/garáž)
- úžitková plocha: 161,45 m², z toho: 144,25 m²/RD + 17,20 m²/garáž
- celková obytná plocha: 49,39 m²
- celkový obostavaný objem: 605,37 m³ (jestv. stav: 330,49 m³)
- spevnené plochy: 73,82 m², z toho: 11,66 m²/terasa + 25,16 m²/chodník + 37,00 m²/zatrávň. tvárnice (jestv. stav: 42,66 m²)
- plocha zelene na rastlom teréne: 272,77 m² (jestv. stav: 342,02 m²).

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. xx/k.ú. Trnávka, 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 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 prestavba a prístavba rodinného domu Caránek na Ribayovej ulici/k.ú. Trnávka, spĺňa reguláciu využitia územia stanovenú v záväznej časti územného plánu. Návrh rešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu dotknutej stabilizovanej funkčnej plochy so stanoveným funkčným využitím územia: *málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102*. Navrhovaná miera využitia záujmového pozemku: index podlažných plôch/IPP=0,46, index zastavaných plôch/IZP=0,26, a koeficient zelene/KZ=0,58, korešponduje so súčasnou mierou využitia územia funkčnej plochy: IPP=0,48, IZP=0,31, KZ = 0,60. Dosahované hodnoty ukazovateľov využitia územia dotknutej funkčnej plochy č. 102 boli preukázané výpočtom a graficky dokumentované vo výkresoch č. 1 a č. 2/M 1:500.

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:	„Rodinný dom Caránek“
na parcele číslo:	XX
v katastrálnom území:	Trnávka
miesto stavby:	Ribayova 23, Bratislava II

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 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/1 paré, sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v.r.
primátor

Prílohy: projektová dokumentácia

potvrdené výkresy/PSSP - C: Celková situácia stavby/M 1:300, 2xA4, č. 06: Rez C-C /M 1:50, 2xA4, č. 07: Pohľady/M 1:100, 2xA4

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdené výkresy/PSSP - C: Celková situácia stavby/M 1:300, 2xA4, č. 06: Rez C-C/M 1:50, 2xA4, č. 07: Pohľady/M 1:100, 2xA4

Magistrát – OUIČ/archív