



Matúšková

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
28.04. 2015 MAGS ORM 43106/15-203018 Ing. arch. Brezníková/kl. 218 19.06. 2015

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Matúška s manž.
investičný zámer:	„Rekonštrukcia a prístavba rodinného domu“ - Ondrejovova 4, parc. č. 1462/1, 1462/2, 1463/1, 1463/2, k.ú. Ružinov
žiadosť zo dňa:	28.04. 2015, doplnená: 29.05. 2015
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Martin Mazák/autorizovaný architekt
dátum spracovania dokumentácie:	apríl 2015

Predložená dokumentácia rieši rekonštrukciu a prístavbu rodinného domu s 1 bytovou jednotkou na Ondrejovovej ulici, vo východnej časti k.ú. Ružinov. Na pozemku je osadená garáž, ktorá bude bez stavebného zásahu.

Pôvodný rodinný dom je umiestnený 3,4 m od severnej/vstupnej hranice pozemku, je jednopodlažný, čiastočne podpivničený. Zastrešený je valbovou strechou s výškou hrebeňa +8,00 m, podkrovie je neobytné. Nový objekt bude jednopodlažný, pôvodné podpivničenie a 1.NP bude rozšírené smerom do dvorovej časti pozemku. Zastrešený bude pultovou strechou s výškou +4,55 m.

Dopravné napojenie pozemku stavby je zabezpečené z priľahlej Ondrejovovej ulice. Potreby statickej dopravy sa zabezpečujú nasledovne: 1 parkovacie miesto (PM) je v garáži na pozemku stavby, 2PM sa navrhujú na spevnenej ploche zo zatrávňovacej dlažby pozdĺž západnej fasády objektu. V zmysle celkovej situácie je k dispozícii ešte spevnená plocha pred garážou/1PM. Zabezpečenie nárokov na statickú dopravu pre rodinný dom odpovedá požiadavkám platnej STN 73 6110-z2.

Plošné bilancie posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii:

Celková výmera pozemku rodinného domu je 969,00 m², zastavaná plocha 167,03 m²/súčasný stav, 209,03 m²/navrhovaný stav (nárast 42,00 m²), zastavaná plocha existujúcej garáže je 21 m². Spevnené plochy (chodníky, terasy) sú navrhované vo výmere 217,33 m² (súčasný stav je 95,46 m²), navrhovaná plocha zelene 521,64 m² predstavuje 54 % z celkovej výmery pozemku. Navrhovaná podlažná plocha rodinného domu (1.PP + 1.NP) je 261,51 m², nárast oproti súčasnej výmere podlažnej plochy je 53,11 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 stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok parc. č. 1462/1, 1462/2, 1463/1, 1463/2, stanovuje funkčné využitie 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 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.

Spôsoby využitia funkčných plôch: prevládajúce, prípustné, prípustné v obmedzenom rozsahu, neprípustné – *podľa tabuľky C.2.102 v prílohe listu.*

Záujmový 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. 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.

Rôzne formy zástavby rodinných domov sú zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Dosahované ukazovatele intenzity využitia riešeného územia v zmysle predloženej dokumentácie sú: IZP = 0,24, IPP = 0,27, KZ = 0,54. Prírastok zastavanej plochy a podlažnej plochy v kontexte s celou funkčnou plochou nenaruša proporcie a charakteristický obraz okolitej zástavby, rekonštrukcia a prístavba svojim riešením akceptuje v stabilizovanej zástavbe princípy dostavby a intenzifikácie v súlade s jestvujúcou mierkou zástavby a jej štruktúrou.

Hlavné mesto SR Bratislava
S Ú H L A S Í

so zmenou dokončenej stavby:	„Rekonštrukcia a prístavba rodinného domu“
na parcele číslo:	1462/1, 1462/2, 1463/1, 1463/2
v katastrálnom území:	Ružinov
miesto stavby:	Ondrejovova 4, Bratislava

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:

- ku kolaudácii stavby požadujeme preukázať zabezpečenie statickej dopravy v zmysle riešenia dokladovaného v celkovej situácii (č. výkresu C1, 2015), ktoré predpokladá, okrem využitia jestvujúcej garáže a spevnenej plochy pred ňou, ešte vytvorenie 2 parkovacích miest (zo zatrávňovacej dlažby) na pozemku stavby.

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 – *Spríevodnú správu, výkresy C1, C2 a časť: Architektonické a stavebné riešenie*, sme si ponechali.

S pozdravom

Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia
PD (Statika, Zdravotechnika, Plyn, Vykurovanie, Elektroinštalácia, Požiarina ochrana)
tabuľka C.2.102

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – ODI, ORM - archív