

**Puschmannová**

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
24.04. 2015 MAGS ORM 43025/15-189553 Ing. arch. Brezníková/kl. 218 04.09. 2015

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Puschmannová
investičný zámer:	„Rekonštrukcia rodinného domu“ Jabloňová, parc. č. 3017/1, 3017/3, k. ú. Ružinov
žiadosť zo dňa:	24.04. 2015
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o zmene stavby pred dokončením
druh podanej dokumentácie:	projekt stavby pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Vacho, Ing. arch. Šafár/reg. č. 1495 AA
dátum spracovania dokumentácie:	06/2014

Predložená dokumentácia rieši rekonštrukciu časti rodinného domu s garážou na Jabložovej ulici, v MČ Bratislava – Ružinov, časť Prievoz.

Pôvodný rodinný dom je jednopodlažný, čiastočne podpivničený, zastrešený plochou strechou. Rekonštrukciou vznikne na existujúcich základoch dvojdom: 1. polovica objektu, ktorá je predmetom posúdenia, bude jednopodlažná s obytným podkrovím, 2. polovica objektu bude jednopodlažná bez podkrovia.

Navrhovaný objekt sa skladá z jedného dilatačného celku, nie je podpivničený. Svetlá výška na prízemí bude 2,55 m, v časti obývacej izby je otvorený strop do podkrovia, so svetlou výškou v najvyššom bode 6,97 m. Strecha bude pultová s výškou + 7,63 m, s rôznym sklonom.

Dopravný prístup na pozemok stavby je z priľahlej Jabložovej ulice. Potreby statickej dopravy sa zabezpečujú v rámci stavby riešením „závetria“ pre parkovanie osobných automobilov a spevnenou plochou pred závetrím. Rozsah spevnených plôch vytváraných na pozemku stavby je dostatočný pre odstavenie aj 3 osobných automobilov.

Plošné bilancie posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii: Celková výmera pozemku parc. č. 3017/1, 3017/3 je 391,0 m², zastavaná plocha 112,4 m²/súčasný stav, 120,3 m²/navrhovaný stav (nárast 7,9 m²). Spevnené plochy („závetrie“ + plocha pred závetrím) sú navrhované vo výmere 41,2 m², navrhovaná plocha zelene 252,8 m² predstavuje 64 % z celkovej výmery pozemku. Navrhovaná podlažná plocha rodinného domu je 131,08 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 stavby pred dokončením 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. 3017/1, 3017/3, stanovuje funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**.

Charakteristika podmienok 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.

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 hodnoty ukazovateľov intenzity využitia riešeného územia v zmysle predloženej dokumentácie sú: index zastavaných plôch/IZP = 0,30, index podlažných plôch/IPP = 0,34, koeficient zelene/KZ = 0,64. Prírastok zastavanej plochy + 7,9 m², v kontexte s celou funkčnou plochou, nenarúša proporcie a charakteristický obraz okolitej zástavby. Rekonštrukcia 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 stavby pred dokončením:	„Rekonštrukcia rodinného domu“
na parcele číslo:	3017/1, 3017/3
v katastrálnom území:	Ružinov
miesto stavby:	Jabloňová, 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 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.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

Hlavné mesto SR 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 – *B. Súhrnná technická správa, E. Architektonicko-stavebné riešenie/výkresy č. E.1.1- 1 – E.1.1- 10*, sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia
PD (Prípojka NN, Elektroinštalácia, Zdravotechnika, Plynoinštalácia, Vykurovanie, Protipožiarne bezpečnosť)

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