



si vyžiada vloženie schodiska do priestoru súčasnej izby. Na poschodí sa navrhujú 3 izby a kúpeľňa. Zastrešenie je riešené plochou strechou s výškou atiky +6,650 m; ktorá je navrhnutá ako zelená vegetačná DUO strecha s extenzívnou výsadbou.

Okrem rekonštrukcie podkrovia sa uvažuje aj s rekonštrukciou oplatenia v jeho uličnej časti. Navrhuje sa jeho výmena za nové oplatenie v rozsahu na hranici pozemku a komunikácie.

Na pozemku stavby sú zabezpečené 3 parkovacie miesta v samostatne stojacej garáži s dopravným prístupom z požiarinej uličky.

*Plošné bilancie posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii:*

- plocha riešeného územia (pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx): 249,00 m<sup>2</sup>
- zastavaná plocha celkom: 142,00 m<sup>2</sup>, z toho: RD: 88,00 m<sup>2</sup> + garáž: 54,00 m<sup>2</sup>.....*nemení sa*
  - podlažná plocha celkom: 230,00 m<sup>2</sup>, z toho: RD: 176,00 m<sup>2</sup> + garáž: 54,00 m<sup>2</sup> (pôvodná výmera PP: 184,00 m<sup>2</sup>, z toho: RD: 130 m<sup>2</sup> + garáž: 54,00 m<sup>2</sup>)
  - spevnené plochy: 28,00 m<sup>2</sup> (pôvodná výmera: 44,00 m<sup>2</sup>)
  - plocha zelene na rastlom teréne: 79,00 m<sup>2</sup> (pôvodná výmera: 63,00 m<sup>2</sup>)
  - úžitková plocha objektu: 154,90 m<sup>2</sup> (pôvodná výmera: 126,30 m<sup>2</sup>).....*výmera ÚP 1.NP 63,80 m<sup>2</sup> a 1.PP 20,00 m<sup>2</sup> sa nemení; 2.NP 42,50 m<sup>2</sup>/pôvodná, navrhovaná: 71,10 m<sup>2</sup>*

*Hodnoty ukazovateľov intenzity využitia riešeného územia:*

IZP = 0,57; IPP = 0,92; KZ = 0,32 (súčasný stav: IZP = 0,57; IPP = 0,74; KZ = 0,25)

*Hodnoty ukazovateľov intenzity využitia územia dotknutej funkčnej plochy:*

súčasný stav: IZP = 0,39; IPP = 0,61; KZ = 0,38

**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:**

*1. Funkčné využitie územia:* Pre územie, ktorého súčasťou je riešený pozemok územný plán stanovuje funkčné využitie územia:

- OBYTNÉ ÚZEMIA: **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102:**

*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 podkrovia alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

*2. 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.

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.

**Hodnotenie:** Navrhovaná rekonštrukcia a nadstavba rodinného domu na ulici Pri zvonici 31/pozemok parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, spĺňa reguláciu využitia územia stanovenú v záväznej časti územného plánu:

- rôzne formy zástavby rodinných domov patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy číslo 102,
- návrh rešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a prirodzene nadväzuje na stavebný vývoj v tomto stabilizovanom území,
- mierne navýšená miera využitia riešeného pozemku/navýšenie výmery PP o 46 m<sup>2</sup>, korešponduje so súčasnou mierou využitia územia dotknutej funkčnej plochy číslo 102 vymedzenej ulicami Pri zvonici – Edisonova – Lidická – prepojovacia komunikácia,
- vysoko hodnotíme navrhované riešenie zastrešenia formou zelenej vegetačnej strechy, a navýšenie výmery zelene na rastlom teréne riešeného 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 dokončenej stavby:	<b>Rekonštrukcia a nadstavba, Pri zvonici</b>
na parcele číslo:	<b>xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx</b>
v katastrálnom území:	<b>Trnávka, Bratislava II</b>
miesto stavby:	<b>ul. Pri zvonici</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:**

- zabezpečenie 3 parkovacích miest v samostatne stojacej garáži žiadame preukázať ku kolaudácii rekonštrukcie a nadstavby rodinného domu;

#### **z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami Všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2018 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 majetkovoprávných 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:

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

V prípade, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné právo k nehnuteľnostiam, s ktorými uvažoval pri riešení investičného zámeru, hlavné mesto SR Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplynulo z tejto skutočnosti.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, 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

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

**Prílohy:** projektová dokumentácia

potvrdený výkres č.001: Situácia/630x445 mm, 04/2019

**Co:** MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdený výkres č.001: Situácia/630x445 mm, 04/2019

Magistrát – ODI, OUIČ/archív