

**Valíčková**

Váš list č./zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
10.10. 2017 MAGS OUIK 54303/17-403905 Ing. arch. Brezníková/218 12.01. 2018

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Ondrek a manž.
investičný zámer:	„Prístavba a prestavba rodinného domu“, Kláštorská 29 parc. č. 2780, 2781, k.ú. Ružinov, Bratislava II
žiadosť zo dňa:	13.10. 2017
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	o hl. projektant: Ing. arch. Patrícia Kvasnicová, autorizovaný architekt SKA/reg. č. 0350AA o zodp. projektant: Ing. arch. Viera Valíčková, Nitra
dátum spracovania dokumentácie:	01/2017

Predložená dokumentácia rieši prístavbu a prestavbu rodinného domu. Pozemok stavby/parc. č. 2780, 2781, s výmerou 299,0 m² sa nachádza v obytnom bloku rodinných domov, v južnej časti lokality Prievoz/k.ú. Ružinov.

Pôvodná časť stavby rodinného domu má obdĺžnikový pôdorys o max. rozmeroch 9,3 x 5,1 m je jednopodlažná, nepodpivničená, s podkrovím, zastrešená sedlovou strechou/výška hrebeňa: + 7,850 m. Stavba je nezávislá, JV štítovou stenou lícuje s hranicou pozemku a susedným rodinným domom. Prístavbou k SV a prestavbou pôvodného rodinného domu vznikne samostatne stojaci rodinný dom o pôdoryse tvaru „L“ o max. rozmeroch 9,18 x 10,69 m, s 1 NP a jedným podlažím v podkroví Stavba bude nepodpivničená, s asymetrickou sedlovou strechou na JZ a SV strane, v kombinácii s pultovou strechou na SZ strane/výška hrebeňa + 7,850 m.

Vjazd na pozemok z miestnej komunikácie Kláštorská je existujúci a parkovanie/3 parkovacie miesta, je zabezpečené na pozemku stavby.

Stavebné riešenie a sanačné práce:

Navrhovaná prístavba zahŕňa pristavanie nepodpivničeného objektu k existujúcemu pôdorysnému tvaru, prestavba zahŕňa vytvorenie 2.NP zrealizovaním nového krovu.

Dispozičné a prevádzkové riešenie:

- 1.NP/ÚP: 61,6 m² (z toho novovzniknutá ÚP: 27,6 m²): chodba, obývacia izba s KK (30,0 m²), spáľňa, kúpeľňa,

- 2.NP/ÚP: 57,2 m² (novovzniknutá ÚP: 57,2 m²): chodba, izba, kúpeľňa, izba, sklad, izba.

Plošné bilancie posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii:

- celková výmera riešeného pozemku/parc. č. 2780, 2781: 299,00 m²
- zastavaná plocha: 93,40 m², IZP = 0,31 (IZP/pôv. = 0,20)
- podlažná plocha: 163,60 m², IPP = 0,59, pozn.: podľa našich výpočtov IPP = 0,55 (IPP/pôv. = 0,20)
- úžitková plocha: 118,80 m² (z toho novovzniknutá ÚP: 84,80 m²)
- spevnené plochy: 35,70 m²
- plocha zelene na rastlom teréne: 161,60 m² KZ = 0,54 (KZ/pôv.= 0,66).

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 riešený pozemok parc. č. 2780, 2781, k.ú. Ružinov, územný plán 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 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.

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.

Posudzovaná prístavba a prestavba rodinného domu na Kláštorskej 29/k.ú. Ružinov, spĺňa reguláciu využitia územia stanovenú v záväznej časti územného plánu. Navrhovaná miera využitia záujmového pozemku: index podlažných plôch/IPP = 0,55, index zastavaných plôch/IZP = 0,31 a koeficient zelene/KZ = 0,54, korešponduje so súčasnou mierou využitia územia dotknutej funkčnej plochy (IPP = 0,58, IZP = 0,38, KZ = 0,53).

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:	„Prístavba a prestavba rodinného domu“
na parcele číslo:	2780, 2781
v katastrálnom území:	Ružinov
miesto stavby:	Kláštorská 29, 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 urbanisticko-architektonického riešenia:

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu/napr. zatrávnovacími tvárniciami;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- ku kolaudácii stavby žiadame preukázať reálne zabezpečenie 3 parkovacích miest (v parametroch odpovedajúcich STN 73 6110/Z2 a STN 73 60 56/O1) v zmysle navrhnutého situačného riešenia, výkres č. 1, 01/2017;

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:

- výmera zelene na rastlom teréne uvedená v Sprievodnej správe, nie je totožná s výmerou zelene uvedenou vo výkrese č. 1 Situácia
- do plošných bilancií nie je započítaná časť pozemku/8,3 m², graficky vyznačená ako biela plocha v záhrade.

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.

1 paré projektovej dokumentácie sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Prílohy: projektová dokumentácia

potvrdené výkresy: č. 1: Situácia/M 1:200, 1xA4, č. 6: Rezy A-A', B-B'/M 1:100, 2xA4

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdené výkresy: č. 1: Situácia/M 1:200, 1xA4, č. 6: Rezy A-A', B-B'/M 1:100, 2xA4

Magistrát – ODI, OUIČ/archív