

**Bálint**

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
02.07.2015 MAGS OUIK 47698/15-297881 Ing.arch.Hanulcova 05.04.2016

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Kišš
investičný zámer:	Prestavba existujúceho rodinného domu - Dvojgeneračný rodinný dom, Devínska cesta, parc.č. 1880/1, lokalita Sihot', k.ú. Devín
žiadosť zo dňa: 02.07.2015	doplnená dňa 21.01.2016
typ konania podľa stavebného zákona:	zmena stavby pred dokončením
druh podanej dokumentácie:	projekt pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Marián Kašovský, AA, reg.č. 2150AA
dátum spracovania dokumentácie:	05/2015

Na predmetnú stavbu bolo Mestskou časťou Bratislava – Devín pod č. D-67/669/2015-14/B/2/PA vydané dňa 27.02.2015 stavebné povolenie v spojenom územnom a stavebnom konaní.

T.č. predložená zmena stavby pred dokončením predstavuje zmenu sedlovej strechy za plochú strechu a zmenu dispozičného riešenia interiéru.

K predmetnej zmene bolo vydané dňa 19.08.2015 súhlasné stanovisko orgánu štátnej vodnej správy - Okresného úradu Bratislava, odb. starostlivosti o životné prostredie, odd. ŠVS a vybraných zložiek životného prostredia kraja pod č. OU-BA-OSZP2-2015/072075-GGL, a súhlasné stanovisko Slovenského vodohospodárskeho podniku š.p., OZ Bratislava č. 13442/210-Ko/2015 zo dňa 21.09.2015.

Predložená dokumentácia rieši:

prestavbu jestvujúceho rodinného domu nachádzajúceho sa na Devínskej ceste, lokalita Sihot', k.ú. Devín. Pôvodný rodinný dom, ktorý následkami povodní nespĺňal statické požiadavky bol zbúraný až po základy. Nový rodinný dom bol osadený na rovnakú líniu na východnej strane ako bol pôvodný dom. Pôvodný rodinný dom mal jedno nadzemné podlažie a obytné podkrovie. Dom bol navrhnutý na stĺpoch v prípade zaplavenia pozemku. V rodinnom dome boli situované dve bytové jednotky. Objekt bol povolený ako jednoduchá stavba. V priebehu výstavby nastali zmeny, ktoré

spočívajú v dispozičnom riešení ako aj v zastrešení objektu. V rodinnom dome budú riešené 3 bytové jednotky, z toho jedna na 1.NP a dve na 2.NP. Zmena sa týka aj v zmene podkrovia na plnohodnotné podlažie. Sedlovú strechu nahradí plochá strecha zakončená atikou.

Bilančné údaje stavby:

Výška atiky plochej strechy = +6,390 od $\pm 0,000$ = výške podlahy 1.NP

Zastavaná plocha RD = 126,24m²

Výmera pozemku = 731m²

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 investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch:

- **malopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie:**

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

- **inundačné územie, číslo funkcie 1300**

Podmienky funkčného využitia plôch: Inundačné územie je územie prilahlé k vodnému toku, zaplavované vyliatím vody z koryta, vymedzené záplavovou čiarou najväčšej známej alebo navrhovanej úrovne vodného stavu, ktoré upravuje možnosti konkrétneho funkčného využitia územia.

Intenzita využitia územia:

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií

alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelne obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Vzhľadom na to, že sa jedná o jestvujúcu stavbu, ktorá bola povolená mestskou časťou stavebným povolením v spojenom územnom a stavebnom konaní, ku ktorému sa Hlavné mesto SR Bratislava nevyjadrovalo, so zmenou stavby pred dokončením

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

so zmenou stavby pred dokončením	Dvojgeneračný rodinný dom
na parcele číslo:	1880/1, 1880/2, 1881
v katastrálnom území:	Devín
miesto stavby:	lokalita Sihot', Devínska cesta

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**:

- dotknuté pozemky sa nachádzajú v inundačnom území Dunaja, ktoré sú pravidelne zaplavované veľkými vodami až po úroveň Devínskej cesty. Inundačné územie je určené v prvom rade na prevádzanie povodňových prietokov. Jeho funkčné využitie na iné účely je značne obmedzené. Prípustné a neprípustné aktivity v ňom ustanovuje zákon č.7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami.
- realizácia a prevádzkovanie stavby bude na výhradnú zodpovednosť stavebníka
- Hlavné mesto SR Bratislava nebude zodpovedať za vzniknuté škody na majetku, živote, zdravia osôb a životnom prostredí následkami povodní v inundačnom území
- podľa § 37 stavebného zákona je v kompetencii stavebného úradu, aby predmetný návrh posúdil z hľadiska starostlivosti o životné prostredie, potrieb požadovaných opatrení v území a jeho dôsledkov

- 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
- nakladanie s odpadmi musí zodpovedať podmienkam lokalizácie stavby v inundačnom území vodného toku Dunaj a nátokovej oblasti vodného zdroja Sihot'.
- žiadame rešpektovať pásma hygienickej ochrany II. stupňa vodného zdroja Sihot'
- akumuláciu odpadových vôd do žumpy riešiť ako dočasné riešenie, do doby výstavby verejnej kanalizácie v predmetnom území

UPOZORNENIE:

MČ Bratislava – Devín, ako garant miestnych komunálnych záujmov, obstaráva Územný plán zóny Devín I. (spracovateľ Aurex s.r.o.), ktorý obsahuje o.i. návrh komplexnej dopravnej obsluhy územia a vymedzenie pozemkov na verejnoprospešné stavby.

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. Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v.r.
primátor

Príloha – potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Devín + potvrdená situácia
Magistrát – ORM, ODI