



D.L.M.PLUS, s.r.o.
Brančská 11
851 05 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
04.10.2019 MAGS OUIK 55499/19-452050 Ing. Petrigová 28.02.2020

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

| | |
|--------------------------------------|--|
| investor: | XX |
| investičný zámer: | „Rekonštrukcia rodinného domu“ Roľnícka ulica, Bratislava |
| žiadosť zo dňa: | 04.10.2019, doplnené 15.11.2019 |
| typ konania podľa stavebného zákona: | dobatočné stavebné povolenie |
| druh podanej dokumentácie: | projekt dobatočného povolenia stavby |
| spracovateľ dokumentácie: | Ing. arch. Martin Skoček, 2209 AA |
| dátum spracovania dokumentácie: | október 2019 |

Predložená dokumentácia rieši: dobatočné stavebné povolenie zmeny dokončenej stavby rodinného domu. Projekt spracúva úpravy oproti schválenej dokumentácii pre stavebné povolenie č. OS-170/2016/MOK/KRU-3 zo dňa 26.05.2016. Predmetom dobatočného stavebného povolenia je zrušenie nadstavby 2.NP - zmenšenie podlahovej plochy, zmenšenie zastavanej plochy, zníženie maximálnej výšky objektu, zmenšenie obostavaného priestoru, zníženie osadenia objektu, zrušenie troch okien v obvodovej stene, zrušenie dvorovej prístavby, predĺženie a rozšírenie objektu a pridanie strešných svetlíkov. Zmenou stavby sa nemení počet bytových jednotiek a nemenia sa ani nároky statickej dopravy.

Objekt je jednopodlažný bez podpivničenia, s pôdorysným tvarom obdĺžnika, zastrešený šikmou strechou s maximálnou výškou hrebeňa +6,600 m. Vstup do objektu je situovaný z dvorovej časti. Za vstupnou časťou sa nachádza chodba so vstupmi do dvoch izieb s oknami orientovanými do ulice, kúpeľňa a WC. Na opačnej strane chodby sa nachádza otvorený priestor kuchyne s jedálňou, prepojenej s obývacou izbou. Ďalej je situovaná práčovňa a spáľňa orientovaná do záhrady so samostatnou kúpeľňou.

Súčasťou stavby je aj bazén zapustený do terénu. Okolo bazéna bude vybudovaná spevnená plocha. Bazén bude bez nadzemných konštrukcií.

Stavba bude napojená na inžinierske siete – verejný vodovod, verejná kanalizácia, rozvod plynu, el. energia. Dažďové vody z objektu budú zvedené do vsakovacích blokov.

Dopravne je stavba pripojená cez jestvujúci vjazd na Roľníckej ulici. Statická doprava bude zabezpečená 3 stojiskami na spevnenej ploche na pozemku investora. Spevnené plochy budú realizované formou zatravnovacích tvaroviek.

Bilancie intenzity využitia územia na predmetné pozemky (uvedené v projektovej dokumentácii):

plocha riešených pozemkov: 609,0 m²
 zastavaná plocha RD: 184,0 m²
 zastavaná plocha bazén: 45,0 m²
 celková podlažná plocha: 229,0 m²
 spevnené plochy: 58,0 m²
 plocha zelene: 386,0 m²

Intenzita využitia územia pre riešený objekt:

IZP= 0,37, IPP= 0,37, KZ= 0,63

Vypočítaná priemerná intenzita využitia územia okolitých stavieb(uvedená v dokumentácii):

IZP_{rozpätie} = 0,18 - 60; IPP_{rozpätie} = 0,20 - 0,75; KZ_{rozpätie} = 0,16 - 0,76

IZP_{priemer} = 0,35; IPP_{priemer} = 0,39; KZ_{priemer} = 0,54

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 a ods. 4, § 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 sú záujmové pozemky parc. č. xxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx k.ú. Vajnory, stanovuje funkčné využitie územia: **málopodlažná 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 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.

Pozemky sú 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 **vonkajšom meste**, kde prevládajú komplexy zástavby, areály, bytová zástavba sídliskového typu a rozsiahle územia zástavby rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov zástavby.

Konštatujeme, že na podklade nami vykonaného kontrolného preverenia výpočtov dosahuje navrhovaná stavba hodnotu intenzity využitia územia nasledujúce hodnoty: IZP=0,30, IPP= 0,30 a KZ= 0,63.

Rodinný dom, ako prevládajúci spôsob využitia funkčnej plochy rešpektuje z hľadiska hmotovo-objemového riešenia, dosahovaných indexov využitia územia a podlažnosti charakter stabilizovaného územia reprezentovaný existujúcou zástavbou funkčnej plochy a nevnaša do územia neprijateľný kontrast. 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

| | |
|--------------------------------|---|
| s dodatočným povolením stavby: | „Rekonštrukcia rodinného domu“ |
| na parcele číslo: | XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX |
| v katastrálnom území: | Vajnory |
| miesto stavby: | Roľnícka ulica |

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 hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07.09. 2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín (ďalej jen „VZN“), ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, najmä s ustanovením § 7 ods. 4 písm. c) spomenutého VZN, podľa ktorého je osoba vykonávajúca akékoľvek zásahy do verejnej zelene v zmysle zabezpečenia ochrany drevín povinná v odôvodnených prípadoch po písomnom súhlase vlastníka pozemku viesť výkopovú ryhu v koreňovej zóne stromu minimálne vo vzdialenosti štvornásobku obvodu kmeňa meraného vo výške 1,3 m, najmenej však 2,5 m od päty kmeňa;
- 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;

z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:

- spevnené a parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími tvárniciami,
- zachytávanie dažďových vôd požadujeme riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním, alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území ,

- z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj zazelenenie oporných múrov a zelené fasády; v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov; v ďalšom stupni dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene), ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav ,
- ploché strechy na objektoch v ďalšom stupni dokumentácie riešiť ako vegetačné strechy, nepochôdzne strechy ako extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 25 cm).

UPOZORNENIE:

- k zásahu do komunikácií/chodníkov, je potrebný súhlas správcu komunikácie/chodníka.

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.

1x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia, 1x dokumentácia pôvodného stavebného povolenia
Co: MČ Bratislava –Vajnory Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OUIC, ODI