



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
15.11.2019 MAGS OUIK 59286/19-488700 Ing. Mosná /59356508 21.02.2020

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
investičný zámer:	„SO-01 Rodinný dom“ a „Doplnkové stavebné objekty“, Krahuľčia ul., kat. úz. Vinohrady
žiadosť zo dňa:	18.11.2019 a doplnená dňa 28.11.2019 a 16.12.2019
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia skutkového vyhotovenia stavby
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Jozef Selep, PhD., reg. č. 4367*I1 a Ing. arch. Branislav Baník
Dátum spracovania dokumentácie:	09/2019
doložené doklady:	stanovisko MČ Bratislava – Nové Mesto pod č. 43341/11596/2019/ZP/MRAZ zo dňa 22.11.2019

Predmetom posudzovania je stavba, ktorá bola zrealizovaná bez stavebného povolenia. Konštatujeme, že Hlavné mesto SR Bratislava vydalo pod č. MAGS ORM 43856/13-62043 zo dňa 31.07.2013 súhlasné záväzné stanovisko k investičnej činnosti, v konaní o dodatočnom povolení stavby pre „Rodinný dom, Krahuľčia ulica“, pre investora p. Ivanku Králikovú, Jégeho 7, 821 01 Bratislava. Predmetom predloženej projektovej dokumentácie bol zrealizovaný samostatne stojaci rodinný dom, so zastavanou plochou cca 122,55 m² a s 1 bytovou jednotkou, ktorý bol vybudovaný pri Krahuľčej ul.

Predložená dokumentácia rieši:

zrealizovaný rodinný dom s doplnkovými stavebnými objektmi, ktorý je umiestnený v svahovitom území, pri Krahuľčej ul. Rodinný dom je nepodpivničený, dvojpodlažný, zastrešený manzardovou strechou, s max. výškou strechy +8,310 m. Pred rodinným domom je vybudovaná vysunutá samotná stavba dvoch garáží, ktorá vytvára v svahovitom území podzemné podlažie s exteriérovým schodiskom k rodinnému domu. Okrem garáží sú pri rodinnom dome zrealizované doplnkové stavebné objekty: vonkajší bazén a oplotenia po celom obvode pozemku. Predmetné stavby boli priebežne vybudované, podľa projektovej dokumentácie vypracovanej odborne spôsobilou osobou. Objekt garáže pozostáva z 2 hlavných častí predelených prístupovým exteriérovým schodiskom. V každej časti garáže sa nachádza 1 menšia miestnosť slúžiaca ako sklad. Celkovo garáže zaberajú plochu cca 53,31 m². Konštrukcia stavby spočíva na betónových základoch, objekt je vybudovaný kombináciou liateho betónu a DT tvárnic. Steny sú tvorené z DT tvárnic hr. 300 mm, bez

zateplenia. Strop tvorí betónová doska hr. 150 mm, ktorá zároveň tvorí terasu pred vstupom do objektu. Vstupy do garáží sú vybavené automatickými - elektricky ovládanými sektorovými garážovými bránami. Výška stavby je cca +2,520 m. Objekt bazéna je jednoduchá stavba, bazén má max. pôdorysné rozmery 10,30 m x 4,30 m a hĺbka bazéna je 1,60 m. Celková plocha bazénu je cca 49,44 m². Konštrukčne sa jedná o betónovú vaňu, s hrúbkou steny 200 mm. Okolo bazéna je vytvorený prepádový žľab zachytávajúci prebytočnú vodu z bazéna. Bazénová technika, ako filtre a pod. sú umiestnené v garáži v blízkosti objektu bazéna. Oplotenie pozemku je riešené formou 2 typov oplotenia a je vybudované po celom obvode pozemku. Od komunikácie a pozdĺž príjazdovej cesty je vybudovaný murovaný plot z plotových tvárnic DT so vzorovanou kovovou výplňou medzi stĺpmi múru. Oplotenie je riešené do max. výšky +1,75 m. Oplotenie medzi susednými pozemkami je riešené pomocou pletivového plotu so soklovým múrikom s DT tvárnic, oplotenie je riešené do max. výšky +2,000 m. Zrealizovaný rodinný dom má na 1.NP riešený hlavný vstup s exteriérovým schodiskom, halu, chodbu, kuchyňu, jedáleň, obývaciu miestnosť, salónik, pracovňu, kúpeľňu a schodisko. Na 2.NP je umiestnená galéria, spálňa s balkónom, šatník, kúpeľňa a 2 izby s balkónom. Zrealizovaný objekt je napojený na inžinierske siete prípojkami, a to na verejný vodovod, kanalizáciu a elektrické vedenie. Dažďové vody zo striech sú odvádzané do vybudovanej zbernej nádrže (celkový objem nádrže je 10 m³), ktorá bude slúžiť na polievanie záhrady s prepádovou vsakovacou šachtou (alternatívne zaústenie do trativodov na pozemku investora). Spevnené plochy sú vybudované od vstupu na pozemok až po hlavné vstupné schodisko do objektu a po garáže a v okolí bazéna. Celkový povrch je tvorený zo zámkovej dlažby. Stredom prístupovej komunikácie vedie mierne schodisko tvorené zo zámkovej dlažby. Dopravný prístup na pozemok je z existujúcej komunikácie Krahulčia ul. Statická doprava je riešená na vlastnom pozemku investora s celkovým počtom 4 parkovacie miesta (2 parkovacie miesta v garáži a 2 parkovacie miesta na spevnenej ploche pred garážou). Celková plocha pozemku je 1424 m², zastavaná plocha rodinného domu je 122,55 m² celková zastavaná plocha všetkých objektov na pozemku je cca 225,30 m², celková podlahová plocha zrealizovaného objektu je 245,10 m², spevnené plochy majú cca 297,70 m² a plochy zelene tvoria 901 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 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 parc. č. xx, stanovuje funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, regulačný kód A.**

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.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: rôzne formy zástavby rodinných domov

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä - bytové domy do 4 nadzemných podlaží, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu

Kód	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
A	0,3	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok nad 1000 m ²	0,20	0,60
				RD – pozemok 500 -1000 m ²	0,22	0,40

Poznámka:

index podlažných plôch (IPP) udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Rôzne formy zástavby rodinných domov sú zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Konštatujeme, že zrealizovaný rodinný dom svojím architektonickým stvárnením a spôsobom zástavby nenaruša okolitú zástavbu a zapustením objektov garáží, primeraným spôsobom reaguje na svažitosť terénu v danej lokalite. Dosahované indexy intenzity využitia funkčných plôch vypočítané na záujmové pozemky sú: IZP = 0,158; IPP = 0,172 a KZ = 0,63. 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:	„SO-01 Rodinný dom“ a „Doplnkové stavebné objekty“
na parc. č.:	XX
v katastrálnom území:	Vinohrady
miesto stavby:	Krahulčia ul.

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:

- upozorňujeme, že časť predmetnej lokality spadá do územia, pre ktoré je spracovaný „Územný plán zóny Podhorský pás“, v zmysle ktorého je Krahulčia ulica definovaná ako komunikácia FT D1/1.5.1, z tohto dôvodu je možné dopravné napojenie zrealizované v zmysle predloženej

projektovej dokumentácie považovať len za dočasné, nakoľko je predpoklad, že križovatka ulíc Sliacska a Krahulčia bude v budúcnosti stavebne upravená.

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- 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

ODPORÚČANIE:

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

- z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj zelené fasády; v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov.

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.

Toto záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti pod č. MAGS OUIK 59286/19-488700 zo dňa 21.02.2020 nahrádza záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti pod č. MAGS ORM 43856/13-62043 zo dňa 31.07.2013.

1x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OUIC, ODI