

Váš list číslo/zo dňa
17.01.2020Naše číslo
MAGS OUIIC 41897/20-12878Vybavuje/linka
Ing. Zsírosová/230Bratislava
22.04.2020

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XX
investičný zámer:	„Pod Strážami – stavebné úpravy rodinného domu“
žiadosť zo dňa:	17.01.2020, doplnená: 11.02.2020, 19.02.2020, 01.04.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Ivan Ihnát, 6635*I1
dátum spracovania dokumentácie:	12/2019

Predložená projektová dokumentácia rieši zmenu dokončenej stavby, ktorá spočíva v nadstavbe, dispozičných úpravách a zateplení jestvujúceho rodinného domu s jedným bytom. Aktuálne má objekt jedno nadzemné podlažie, podkrovie s výškou hrebeňa na úrovni + 7,930 m a je čiastočne podpivničený. Podľa predloženého návrhu budú podkrovie a stropná konštrukcia 1. NP odstránené a niektoré priečky budú na 1. NP vybúrané. Následne bude nadstavené 2. NP so sedlovou strešnou konštrukciou s výškou hrebeňa na úrovni + 9,185 m, vybudovaním nových priečok sa zmení dispozícia 1. NP, vymenenia sa výplne otvorov a rodinný dom bude zateplený (tepelná izolácia presahuje aj na susedný pozemok). Statická doprava je zabezpečená na spevnenej ploche vo dvore rodinného domu s vjazdom z ulice Pod Strážami a to pre 3 osobné automobily.

Intenzita využitia záujmového pozemku:

- Plocha pozemku: 312 m²
- Zastavaná plocha: - aktuálne: 106,10 m² - návrh: 109,38 m²
- Podlažná plocha nadzemnej časti: - aktuálne: 191,24 m² - návrh: 201,76 m²
- Spevnené plochy: - - návrh: 64,00 m²
- Zeleň na teréne: - - návrh: 140,00 m²
- Počet nadzemných podlaží: - aktuálne: 1 + podkrovie - návrh: 2

Vzhľadom k tomu, že zastavaná plocha rodinného domu sa zmenou stavby zmení minimálne a to iba o hrúbku zateplenia objektu, index zastavanej plochy (IZP) vyhodnocovaný nebol.

Vyhodnotenie regulatívov intenzity využitia územia na riešenom pozemku:

index podlažných plôch: - aktuálne: IPP=0,61 - návrh: IPP=0,65
koeficient zelene: - - návrh: KZ=0,45

Vyhodnotenie regulatívov intenzity využitia územia prepočtom priemerných indexov rodinných domov na funkčnej ploche:

index podlažných plôch: $IPP_{priem.}=0,46$

koeficient zelene: $KZ_{priem.}=0,47$

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 (ďalej len „ÚPN“):

Funkčné využitie 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.

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.

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané, zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu, zariadenia drobných prevádzok služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

Nepripustné: V území nie je prípustné umiestňovať najmä - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov, bytové domy nad 4 nadzemné podlažia, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

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 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.

Investičný zámer je z hľadiska využitia funkčnej plochy – málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102 v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou, keďže ide o zmenu stavby jestvujúceho rodinného domu. Úprava podkrovia na druhé nadzemné podlažie svojim stavebno-technickým riešením zapadá do hmotovo-objemových daností jestvujúcej okolitej zástavby stabilizovaného územia. Zastavaná plocha sa zväčší iba o hrúbku zateplenia, čo predstavuje zanedbateľný nárast IZP. Intenzita využitia pozemku, reprezentovaná hodnotami: $IPP=0,65$ a $KZ=0,45$ je po porovnaní s priemernými hodnotami vo funkčnej ploche: $IPP_{priem.}=0,46$ a $KZ_{priem.}=0,47$ akceptovateľná.

Z uvedeného vyplýva, že 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 umiestnením stavby:	„Pod Strážami – stavebné úpravy rodinného domu“
na pozemkoch parc. číslo:	xxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Vinohrady
miesto stavby:	ulica Pod Strážami

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 protipožiarňých 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.

UPOZORNENIA:

- V prípade zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas správcu komunikácie/chodníka.
- Tepelná izolácia na severozápadnej stene rodinného domu zasahuje na susedný pozemok.

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.

Dokumentáciu (1x) sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia a pohľad od ulice
Co: MČ Bratislava-Nové Mesto - Stavebný úrad
Magistrát – OUIC, ODI