



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS OUIK 58051/2019-477545 Ing.arch. Hanulcová/199 25.05.2020

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
stavba:	Rodinný dom
žiadosť zo dňa:	06.11.2019
typ konania podľa stavebného zákona:	 dodatočné povolenie stavby
druh podanej dokumentácie:	 dokumentácia pre dodatočné povolenie stavby
spracovateľ dokumentácie:	 Ateliér domova s.r.o., Ing. arch. Martin Šarafín, reg.č. 1433AA
dátum spracovania dokumentácie:	10/2019

Predložená dokumentácia rieši: dodatočné povolenie stavby prestavby a dostavby rodinného domu na Mlynskej ul., k.ú. Devínska Nová Ves. Pôvodný rodinný dom má pôdorysný tvar „L“ s hlavnou fasádou orientovanou do ulice. Cieľom prestavby bola modernizácia a zvýšenie štandardu bývania. Rodinný dom po prestavbe je dvojgeneračný má vytvorené tri bytové jednotky. Jedná sa o jednoduchú stavbu s prízemím a obytným podkrovím bez suterénu. Rodinný dom je zastrešený sedlovou strechou. Dopravne je prístupný z Mlynskej ulice. Na pozemku investora sú vytvorené 4 parkovacie miesta.

Bilančné údaje:

celková plocha riešeného pozemku = 546m²

podlažná plocha = 218,83m²

zastavaná plocha = 148,53m²

spevnené plochy = 150,80m²

plocha zelene = 246,67m²

výška hrebeňa sedlovej strechy = +6,390m od ±0,000 = výške podlahy 1.NP = 132,00 m n.m.

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

Primaciálny palác, III. poschodie

TELEFÓN
02/59 35 64 35

BANKOVÉ SPOJENIE
ČSOB: 25829413/7500

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
primator@bratislava.sk

neskorších predpisov vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a odst.3), ods.4 a § 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. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx stanovuje 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. 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:

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 účelné 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.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť:

- **vo vonkajšom meste** sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského typu, prevláda uličná zástavba lemujúca mestské komunikácie. Pre vonkajšie územie sú charakteristické komplexy zástavby, areály, územia bytovej zástavby sídliskového typu a rozsiahle územia najmä izolovanej zástavby rodinných domov. V dotváraní území je rovnako ako v predošlých prípadoch potrebné **rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby** a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Pozemky sú súčasťou územia, pre ktoré je spracovaný Územný plán zóny Centrálna mestská zóna (CMZ) Devínska Nová Ves. MČ Devínska Nová Ves uznesením MZ č. 61/6/2017 zo dňa 28.06.2017 vyhlásila jeho záväznú časť VZN MČ Devínska Nová Ves, č.3/2017 zo dňa 28.06.2017.

Predmetné pozemky sú súčasťou regulačného bloku C3, pre ktorý platí:

funkčné využitie: bývanie – obytné územie – 102 Málopodlažná zástavba obytného územia – nosná funkcia – bývanie v rodinných domoch do 2.NP, vnútorný priestor bloku tvorí záhradná zeleň – okrasná a úžitková, vrátane predzáhradok

spôsob zástavby: možnosť zástavby na celú šírku pozemku

limity: ochranné pásmo železnice, uličná zeleň – obmedzenie zo strany inžinierskych sietí

podlažnosť: 2.NP

intenzita využitia územia pre blok C3:

Index zastavaných plôch (IZP) = 0,30

Index podlažných plôch (IPP) = 0,40

Koeficient zelene (KZ) = 0,35

Index stavebného objemu = 9,0

intervenčné zásahy v území: nadstavby, nová výstavba

strechy: šikmé s možným využitím podkrovi, rovné

doprava: parkovanie na vlastnom pozemku

Do regulačného bloku C3 patria pozemky parc.č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Devínska Nová Ves. Pozemky parc.č. xxxxxxxx, k.ú. Devínska Nová Ves sú úzke pásy pozemkov na hranici funkčných blokov C3 a C4. Pozemok parc.č. xxxxxx je v zmysle Územného plánu zóny CMZ Devínska Nová Ves súčasťou vymedzenej plochy pre komunikáciu Mlynská ulica.

Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k UPN hl.m. z hľadiska funkčného využitia a intenzity využitia územia:

Zájmové pozemky sú súčasťou územia, pre ktoré územný plán hl. mesta stanovuje funkčné využitie územia: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie. Pozemky sú súčasťou územia, pre ktoré platí regulácia Územného plánu CMZ Devínska Nová Ves. Prestavba rodinného domu spočívala v novom dispozičnom riešení. Pôvodný rodinný dom bol zasanovaný, boli zachované základy a pôdorysný tvar domu s rešpektovaním uličnej čiary. Konštatujeme, že dodatočné povolenie stavby rodinného domu – jeho prestavba a dostavba nenaruša jestvujúcu zástavbu predmetného stabilizovaného územia. Dodatočné povolenie dokončenej stavby z hľadiska posúdenia funkčného využitia územia a intenzity využitia územia s dosahovanými hodnotami IZP = 0,27; IPP = 0,40 a KZ = 0,45 v rámci riešeného pozemku a danej funkčnej plochy je v súlade s Územným plánom zóny CMZ Devínska Nová Ves.

Z uvedeného vyplýva, že navrhovaný investičný zámer je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislava, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s dodatočným povolením stavby:	Rodinný dom , Mlynská ulica
na parcele číslo:	XX
v katastrálnom území:	Devínska Nová Ves
miesto stavby:	Mlynská 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 urbanisticko – architektonického riešenia:** nemáme pripomienky
- ❖ **z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia súhlasíme s podmienkami:**
 - projektová dokumentácia neobsahuje výpočet nárokov na statickú dopravu v zmysle platnej STN 73 6110/Z2. Potreba parkovacích miest vyplývajúca z uvedenej STN pre navrhované bytové jednotky je **7 parkovacích stojísk**. Požadujeme, aby bol tento počet stojísk zabezpečený v plnom rozsahu na vlastnom pozemku investora
 - tak ako je uvedené v predloženej projektovej dokumentácii pre územie, ktorého súčasťou je aj Mlynská ulica je vypracovaný Územný plán centrálnej mestskej zóny v MČ Bratislava – Devínska Nová Ves (obstarávateľ MČ Bratislava – Devínska Nová Ves, spracovateľ AŽ Projekt s.r.o., 08/2017), v zmysle ktorého je Mlynská ulica navrhnutá na rozšírenie, ako miestna komunikácia funkčnej triedy C2 kategórie MO 7,5/40 s chodníkom vedenom popri stavbe rodinného domu. **Požadujeme**, aby investor akceptoval výhľadové rozšírenie a navrhované trasovanie chodníka pre peších a bola ponechaná dostatočná územná rezerva na realizáciu uvedenej dopravnej stavby
- ❖ **z hľadiska ochrany životného prostredia:**
 - vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 z 07. 09. 2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky 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
- ❖ **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

UPOZORNENIE:

V projektovej dokumentácii je nesprávne uvedené katastrálne územie, a regulačný blok Územného plánu zóny CMZ Devínska Nová Ves. Záujmové územie je limitované ochranným pásmom hospodárskeho dvora.

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 a ods. 4 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

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Co:
MČ Bratislava – DNV, Stavebný úrad
Magistrát – OUP, ODI