



Váš list číslo/zo dňa      Naše číslo      Vybavuje      Bratislava  
11.05.2020      MAGS OUIK 49705/2020-228054      Ing. Petrigová      22.06.2020

Vec:

**Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	XX
investičný zámer:	„Rekonštrukcia a dostavba RD“ zmena dokončenej stavby
žiadosť zo dňa:	11.05.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>  dodatočné povolenie stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>  projekt stavby pre stavebné povolenie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>  Ing. Jozef Kavulič, 2483*A1</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>  január 2020</b>

**Predložená dokumentácia rieši** dodatočné povolenie zrealizovanej stavby rodinného domu. Jestvujúci objekt je čiastočne podpivničený s 1 NP a podkrovím, zastrešený šikmou sedlovou strechou s výškou hrebeňa +8,650m. Na pozemku investora je aj jestvujúci objekt garáže s 1 NP a plochou strechou.

Vstup do 1.PP je situovaný z dvorovej časti pozemku, prístupný samostatným schodiskom. V 1.PP je situovaná kotolňa a skladovacie priestory. Hlavný vstup do objektu rodinného domu je situovaný z uličnej strany. Na 1.NP sa nachádza vstupná hala so schodiskom vedúcim do 2.NP, chodba, WC, kúpeľňa a centrálna hala, z ktorej sú prístupné 3 obytné izby, šatník a kuchyňa. Z izby orientovanej do dvorovej časti je prístup na terasu a následne do záhrady. Na 2.NP sa nachádza chodba, WC, kúpeľňa a centrálna hala, z ktorej sú prístupné 3 obytné izby a šatník. V jednej z izieb je zrealizovaný kuchynský kút a izba má prístup na loggiu.

Objekt je napojený na inžinierske siete – verejný vodovod, verejná kanalizácia, rozvod plynu a rozvod el. energie. Dažďové vody je navrhované zhromažďovať v podzemných nádržiach s následným využitím na polievanie zelene.

Dopravne je stavba napojená jestvujúcim vjazdom na komunikáciu na Tomanovej ulici. Statická doprava je zabezpečená jedným státím v garáži a dvoma na pozemku investora na spevnených pásoch.

**Bilancie intenzity využitia územia (uvedené v projektovej dokumentácii):**

celková výmera pozemkov: 858,0 m<sup>2</sup>  
zastavaná plocha objektu rodinného domu: 141,96 m<sup>2</sup>  
zastavaná plocha garáže: 23,0 m<sup>2</sup>

podlažná plocha objektu: 278,06 m<sup>2</sup>  
 spevnené plochy: 110,04 m<sup>2</sup>  
 plocha zelene: 583,0 m<sup>2</sup>

Výpočet regulatívov intenzity využitia územia uvažovanou stavbou:

index podlažných plôch (IPP): 0,33  
 index zastavaných plôch (IZP): 0,17  
 koeficient zelene (KZ): 0,68

Priemerná intenzita využitia územia regulačného bloku v rámci funkčnej plochy:

IZP rozpätie (min-max): 0,13 – 0,22; IZP priemer: 0,17  
 priemerná podlažnosť v území: 2 NP  
 priemerná výška hrebeňa stavieb RD: +8,680 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 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 pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx

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

**Intenzity využitia územia**

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.

Rodinný dom, ako prevládajúci spôsob využitia funkčnej plochy, rešpektuje z hľadiska hmotovo-objemového riešenia a podlažnosti charakter stabilizovaného územia reprezentovaný existujúcou zástavbou funkčnej plochy a nevnáša do územia neprijateľný kontrast. Dosahované indexy intenzity využitia funkčných plôch vypočítané na záujmové pozemky sú: IPP= 0,33; IZP=0,17; KZ= 0,68. 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:	<b>„Rekonštrukcia a dostavba RD“ zmena dokončenej stavby</b>
na parcele číslo:	<b>XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX</b>
v katastrálnom území:	<b>Vajnory</b>
miesto stavby:	<b>ul. Tomanova</b>

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 stavebnotechnického a urbanistického riešenia:**

- po ukončení stavebných prác, výstavbou poškodené chodníky, spevnené plochy, prípadne komunikácie a zelené plochy uviesť do pôvodného stavu;

#### **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 zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava:**

- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav;
- 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 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:

- Upozorňujeme, že stupeň projektovej dokumentácie je potrebné zosúladiť s druhom stavebného konania; dokumentácia má byť označovaná ako *projektová dokumentácia pre dodatočné povolenie stavby*.
- 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: 1x dokumentácia  
potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Vajnory, Stavebný úrad  
Magistrát – OUIK, ODI