



HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Ing. Andrea Kršáková
Pri mlyne 12
831 07 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
08.05.2018	MAGS OUIČ 47203/18-352736	Ing. Mosná /59356508 Ing. Petrigová /305	29.07.2019

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
investičný zámer:	„Garáž, Hospodársky prístrešok, Hospodársky prístrešok malý, Prístrešok pre automobil, Záhradný altánok parc. č. xxxx, kat. úz. Vajnory“
žiadosť zo dňa:	11.06.2018 a doplnená dňa 29.05.2019
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia skutkového vyhotovenia stavby
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Jozef Kršák, reg. č. 011*A*2-1,4
Dátum spracovania dokumentácie:	apríl 2018
doložené doklady:	záväzné stanovisko Krajského pamiatkového úradu Bratislava pod. č. KPUBA-2018/7115-06/50302/MIC zo dňa 23.07.2018

Predmetom posudzovania sú stavby, ktoré boli zrealizované bez stavebného povolenia.

Predložená dokumentácia rieši:

zrealizovanú stavbu garáže, hospodárskeho prístrešku, malého hospodárskeho prístrešku, žeriavu, prístrešku pre automobil a záhradného altánku, ktoré sú vybudované pri rodinnom dome na spoločnom hospodárskom dvore na Osloboditeľskej ul. Objekt garáže, ktorá je vybudovaná vedľa rodinného domu je stavbou nepodpivničenou, jednopodlažnou s podkrovím, ktorá je zastrešená sedlovou strechou, o pôdorysnych rozmeroch cca 5,65 m x 10,0 m. Hrebeň strechy garáže je vo výške +6,59 m a do podkrovia nad garážou vedie exteriérové oceľové schodisko, ktoré je vybudované vedľa zdvíhacieho zariadenia – otočného stĺpového žeriavu s elektrickým kladkostrojom. Žeriav je umiestnený pri garáži a je to otočné, stĺpové zariadenie s nosnosťou 2500 kg, ktoré je osadené v betónovom základe, o rozmeroch cca 2,5 m x 2,5 m. Ďalší objekt, ktorý je

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

zrealizovaný je hospodársky prístrešok, predmetná stavba je prízemná, dvojpriestorová, o pôdorysných rozmeroch cca 3,00 m x 11,0 m a je zastrešená sedlovou strechou. Objekt je umiestnený v jednej línii s rodinným domom a garážou. Prístrešok je tvorený samostatnou otvorenou časťou s hliníkových stĺpov, pričom v časti prístrešku je skladová uzatvárateľná miestnosť, o pôdorysných rozmeroch cca 4,20 m x 3,04 m. Podlaha pod prístreškom je vybudovaná zo zámkovej dlažby a hrebeň strechy je vo výške +3,513 m. Hospodársky prístrešok malý je nepodpivničená, prízemná stavba, o pôdorysných rozmeroch cca 5,65 m x 10,0 m, ktorá je zastrešená sedlovou strechou a umiestnená v jednej línii so susednými nehnuteľnosťami. Hrebeň strechy malého prístrešku je vo výške +3,965 m. Prístrešok pre automobil sa nachádza na protiľahlej severo-východnej strane pozemku. Je vybudovaný medzi dvoma existujúcimi objektmi a je zastrešený sedlovou strechou o celkovej výške + 3,96 m. Otvorený prístrešok má pôdorysný rozmer 5,90 m x 3,80 m. Záhradný altánok je vybudovaný na konci predmetnej parcely ako samostatný objekt s otvorenou dispozíciou, objekt má obdĺžnikový tvar, o pôdorysných rozmeroch 5,15 m x 4,15 m a je zastrešený sedlovou strechou, pričom hrebeň strechy je vo výške +3,75 m. Všetky objekty vyžadujúce zásobovanie vodou, plynom, elektrickou energiou a odkanalizovanie sú napojené na existujúce inžinierske siete rodinného domu. Celková plocha pozemku s parc. č. xxxx je 642 m², celková zastavaná plocha garáže je 58,09 m², celková zastavaná plocha hospodárskeho prístrešku je 53,93 m², celková zastavaná plocha malého hospodárskeho prístrešku je 25,28 m², celková zastavaná plocha prístrešku pre automobil je 26,10 m², celková zastavaná plocha záhradného altánku je 21,37 m² a celková zastavaná plocha zrealizovaných objektov má 184,77 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, § 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 je záujmová parc. č. xxxx, 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.

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

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.

Uvádzame, že v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu, napr. rozptýlené v území, ktoré svojou funkciou, architektonickým stvárnením a spôsobom zástavby nenarušajú charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia. Dosahované indexy intenzity využitia funkčných plôch vypočítané na záujmový pozemok sú: IZP = 0,28 IPP = 0,31 KZ = 0,28. 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:	„Garáž, Hospodársky prístrešok, Hospodársky prístrešok malý, Prístrešok pre automobil, Záhradný altánok parc. č. xxxx, kat. úz. Vajnory“
na parc. č.:	16/4
v katastrálnom území:	Vajnory
miesto stavby:	Osloboditeľská 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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- konštatujeme, že predmetný pozemok spadá do územia „Pamiatkovej zóny Bratislava – Vajnory“, pre ktorú sú schválené „Zásady pamiatkovej ochrany Pamiatkovej zóny Bratislava – Vajnory“. K predmetnej dokumentácii skutkového vyhotovenia sa záväzným stanoviskom vyjadril aj Krajský pamiatkový úrad Bratislava pod. č. K PUBA-2018/7115-06/50302/MIC zo dňa 23.07.2018, v ktorom uviedol podmienky pre dodatočné povolenie stavby.

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR 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

ODPORÚČANIE:

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

- v zmysle platnej normy STN 73 6110/Z1 žiadame na všetkých navrhovaných parkovacích plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch za sebou realizovať výsadbu vysokej zelene v počte minimálne jeden strom na štyri parkovacie miesta v priestore medzi protíahlými stojiskami.

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

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávňovacími tvárniciami
- zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním, alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav
- 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. V ďalšom stupni dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav, ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky

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.

1x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Vajnory, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OUIC, Petr, ODI