



Ing. arch. Rudolf Melčák
Holíčska 19
851 05 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa 14.05.2020 Naše číslo MAGS OUIK 50029/2020-277371 Vybavuje Ing. Petrigová Bratislava 19.06.2020

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
investičný zámer:	„Rodinný dom BP“
žiadosť zo dňa:	14.05.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie – zmena stavby
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Rudolf Melčák, 0011 AA
dátum spracovania dokumentácie:	máj 2020

Predložená dokumentácia rieši zmenu dokončenej stavby rodinného domu, ktorá spočíva z prístavby schodiska a úpravy sklonu strechy objektu na pozemkoch parc. č. xxxxxx a 1306/8 k.ú. Rača, pričom počet bytových jednotiek ostáva v počte 1. Objekt je situovaný na rovinnom teréne a má spoločnú stenu so susedným objektom rodinného domu.

Pôvodný objekt je nepodpivničený s 2 nadzemnými podlažiami a podkrovím. Zastrešenie je riešené sedlovou strechou s výškou hrebeňa strechy +9,550 m. Na 1.NP je situovaná garáž. Na 2.NP sa nachádza obytná časť pozostávajúca zo zádveria, WC, kúpeľne a obytnej kuchyne s výstupom na zastrešenú terasu. Z kuchyne je vedené schodisko do podkrovia, v ktorom sa nachádza 1 obytná miestnosť. V zadnej časti objektu orientovanej do záhrady je situované exteriérové schodisko, ktorým je prístupné 2.NP prostredníctvom terasy.

V rámci prístavby je navrhované schodisko, približne v mieste pôvodného exteriérového schodiska, ktoré bude konštrukčne uzatvorené a tak zabezpečené pred poveternostnými podmienkami. Schodisko je navrhnuté tak, aby prepájalo všetky tri podlažia. Vybudovaním tohto schodiska sa zvýši zastavaná plocha objektu o 12,5 m².

V rámci zmeny stavby je navrhovaná zmena sklonu strechy o takmer 30°, pričom vznikne podkrovie, pri zachovaní pôvodnej výšky hrebeňa. Podkrovie bude prístupné navrhovaným schodiskom a bude pozostávať z WC a 2 obytných izieb z ktorých je výstup na balkón orientovaný do ulice.

Statická doprava je zabezpečená dvoma stojiskami v jestvujúcej garáži objektu na 1.NP a jedným stojiskom na spevnenej ploche pred vjazdom do garáže.

Objekt je v súčasnosti napojený na inžinierske siete – verejný vodovod, verejná kanalizácia, rozvod plynu a rozvod el. energie. Dažďové vody sú odvádzané so záhradnej časti na terén. Tieto napojenia ostávajú bez zmeny.

Bilancie intenzity využitia územia (uvedené v projektovej dokumentácii):

celková výmera pozemku: 206,0 m²
 zastavaná plocha objektu: 65,5 m²
 úžitková plocha 1.NP: 57,0 m²
 úžitková plocha 2.NP: 56,0 m²
 úžitková plocha 3.NP: 56,1 m²
 úžitková plocha spolu: 183,6 m²

Výpočet regulatívov intenzity využitia územia uvažovanou stavbou:

index zastavaných plôch IZP= 0,32
 index podlažných plôch IPP= 0,80
 koeficient zelene KZ= 0,68

Vypočítaná intenzita využitia územia okolitou zástavbou vo funkčnej ploche:

IZP priemerné =0,32
 IPP priemerné =0,55
 KZ priemerné =0,68

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. xxxxx, 1306/8 sa 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.

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 nevnaša do územia neprijateľný kontrast, aj napriek zvýšenému indexu podlažných plôch, nakoľko hrebeň strechy ostáva bez zmeny v pôvodnej výške. Dosahované indexy intenzity využitia funkčných plôch vypočítané na záujmové pozemky sú: IZP=0,32; IPP=0,80; 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 umiestnením stavby:	„ Rodinný dom BP “
na parcele číslo:	xxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Rača
miesto stavby:	ul. Albánska

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. zatrávňovacími tvárniciami
- ploché strechy na objektoch v ďalšom stupni dokumentácie riešiť ako vegetačné strechy, nepochôdzne strechy ako extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 25 cm).

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:

- 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: potvrdená situácia

2x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Rača, Stavebný úrad

Magistrát – OUIK, ODI