



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje Bratislava
18.05.2020 MAGS OUIK 50320/2020-279166 Ing. Petrigová 19.06.2020

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XX
investičný zámer:	„Rodinný dom - Prístavba a nadstavba garáže“
žiadosť zo dňa:	18.05.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	STAV-REAL VH s.r.o., Vladimír Hrnčár
dátum spracovania dokumentácie:	november 2019

Predložená dokumentácia rieši zmenu dokončenej stavby, ktorá spočíva z prístavby a nadstavby jestvujúcej garáže, pričom bude zohľadnená požiadavka výstavby rodinného domu. Rodinný dom je navrhovaný ako nepodpivničený s dvoma nadzemnými podlažiami, zastrešený valbovou strechou s výškou hrebeňa +8,575 m. Súčasťou objektu bude jestvujúca garáž v ktorej je zabezpečené státie pre 1 automobil. Vstup do objektu je situovaný z ul. Hybešova chránený závetrím. Zo závetria je navrhovaný tiež vstup do garáže. Za hlavným vstupom do objektu je navrhované zádverie s chodbou, technickou miestnosťou, WC a schodiskom vedúcim na 2.NP. Z chodby je vedený vstup do obývacej izby s výstupom na terasu orientovanú do záhrady. Obývací izba je prepojená s kuchyňou. Na 2.NP je navrhovaná centrálna chodba, z ktorej sú vstupy do šatníka, kúpeľne s WC a dvoch izieb, pričom jedna z nich má samostatný šatník a kúpeľňu.

Objekt je navrhované napojiť novými prípojkami na inžinierske siete – verejný vodovod, verejná kanalizácia a rozvod plynu. Elektrická prípojka je navrhovaná len domová, nakoľko sa v oplatení nachádza už elektromerová skriňa. Dažďové vody je navrhnuté odvádzať voľne na terén, resp. zaustiť do vsakovacích jám.

Dopravne je stavba napojená jestvujúcim vjazdom na komunikáciu na Hybešovej ulici, kde sa nachádza garáž s 1 parkovacím státím. Navrhovaný je ďalší vjazd z komunikácie na ul. Koľajná, za ktorým je navrhované 2x parkovacie státie na spevnenej ploche.

Bilancie intenzity využitia územia (uvedené v projektovej dokumentácii):

celková výmera pozemkov: 232,0 m²

zastavaná plocha objektu: 100,3 m²

podlažná plocha objektu: 200,6 m²
 spevnené plochy: 54,0 m²
 plocha zelene: 77,7 m²

Výpočet regulatívov intenzity využitia územia uvažovanou stavbou:

index podlažných plôch (IPP): 0,86
 index zastavaných plôch (IZP): 0,43
 koeficient zelene (KZ): 0,33

Priemerná intenzita využitia územia regulačného bloku v rámci funkčnej plochy:

IPP rozpätie (min-max): 0,25 – 1,21; IPP priemer:0,53
 IZP rozpätie (min-max): 0,16 – 0,48; IZP priemer:0,32
 KZ rozpätie (min-max): 0,22 – 0,57; KZ priemer:0,38

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 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.

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, s navrhovanou dostavbou rešpektuje z hľadiska hmotovo-objemového riešenia a podlažnosti charakter stabilizovaného

územia reprezentovaný existujúcou intenzívnou zástavbou funkčnej plochy a nevnáša do územia neprijateľný kontrast. Dosahované indexy intenzity využitia funkčných plôch vypočítané na záujmové pozemky sú: IPP=0,86; IZP=0,43; KZ=0,33. 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 - Prístavba a nadstavba garáže“
na parcele číslo:	XXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Rača
miesto stavby:	ul. Hybešova

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 verejného dopravného vybavenia:

- predmetné pozemky sa v zmysle platného Územného plánu hl. m. SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov nachádzajú v ochrannom pásme železničných tratí, na základe čoho uvádzame, že je potrebné vyžiadať si k stavbe aj stanovisko ŽSR;

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. zatrávnovacími tvárniciami

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: 1x dokumentácia
potvrdená situácia

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