



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
09.07.2019 MAGS OUIIC Ing. arch. Záhorská/610 15.10.2019
49263/19-387333

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
investičný zámer:	„Prestavba a dostavba rodinného domu“
žiadosť zo dňa:	09.07.2019
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	Projektová dokumentácia Investičný zámer
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. René Baranyai, Ing. arch. Gabriela Rolenčíková, Ing. arch. Marek Vadovič, Ing. arch. Peter Gašpar
dátum spracovania dokumentácie:	máj 2019

Predložená dokumentácia rieši:

prestavbu a dostavbu rodinného domu, ktorý je pôvodne jednopodlažný a ktorého objem v jeho konštrukčnej šírke sa zapracováva do nového rodinného domu. Návrh prestavby spočíva vo vytvorení dvojpodlažného nepodpivničeného rodinného domu, pristaveného v prednej a zadnej časti pôvodného domu. Prestavený rodinný dom má členitý pôdorys a podlahovastého tvaru s celkovými rozmermi 26, 68 x 11,25 m. Zastrešený je plochou strechou s výškou atiky +7,100 m nad úrovňou podlahy prízemí ± 0,000m. Súčasťou rodinného domu je garáž. Na pozemku sa nachádza jestvujúci prístrešok.

Dopravný prístup je riešený z komunikácie Brezová ul.. Nároky statickej dopravy sú zabezpečené na spevnenej ploche na vlastnom pozemku v počte 2 parkovacie miesta a dve parkovacie miesta v garáži.

Celková plocha riešeného pozemku je 1184 m², zastavaná plocha celkom je 272,8 (RD 247,8 m² + 25 m² prístrešok), plocha zelene 718,04 m², spevnenej plochy 193,16 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 sú záujmové 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 nezahrňa 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).

Pre záujmové územie bol schválený **Územný plán zóny – Nová Vrakuňa**. Obstarávateľom predmetného ÚPN-Z je Mestská časť Bratislava – Vrakuňa. Predmetné pozemky sa nachádzajú v sektore **II/8-3 – Zástavba rodinnými domami** v ktorom sú stanované nasledovné regulatívy:

Regulatívy funkčného využitia**Funkčné využitie:** málopodlažná bytová zástavba**Prípustné:**základné:

1. bývanie v samostatne stojacich rodinných domoch s garážou do 3 nadzemných podlaží, vrátane podkrovia, v záhradách s funkciou úžitkovou, okrasnou a rekreačnou,
2. bývanie v zrenovovaných a novostavbách rodinných domoch s garážou so záhradami s predstavanou a vstavanou vybavenosťou maloobchodu a služieb na Priehradnej ulici a nová výstavba rodinných domov s možnosťou predstavanej a vstavanej vybavenosti na Brezovej ulici – do 3 nadzemných podlaží

doplňujúce, vhodné:

1. pristavaná garáž alebo prístrešok na parkovanie,
2. drobné stavby, ktoré plnia doplnkovú funkciu k hlavnej stavbe a ktoré nemôžu podstatne ovplyvniť životné prostredie,
3. nevyhnutné plochy technického vybavenie územia, oplotenie,
4. parkovo upravená líniová a plošná zelen.

Regulatívy priestorového usporiadania

- výmery stavebného pozemku a jeho zastavanej časti
- minimálna výmera stavebného pozemku - 600 m²
- index podlažných plôch – max. 0,5
- index zastavania pozemku – 0,35
- koeficient zelene – 0,60
- podlažnosť – max. 3 podlažia vrátane podkrovia
max. 3 podlažia vrátane podkrovia pri predstav. a vstav. vybavenosti

Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k ÚPN hl.m. ÚPN Z Nová Vrakuňa z hľadiska funkčného využitia a intenzity využitia územia:

Rodinný dom je umiestnený vo funkčnej ploche málopodlažná zástavba obytného územia, kde sú v prevládajúcej miere rôzne zástavby rodinných domov v územiach slúžiacich pre bývanie v rodinných domoch.

V zmysle ÚPN-Z Nová Vrakuňa je rodinný dom umiestnený v sektore, ktorý je určený pre zástavbu rodinnými domami s uvedenými regulatívami.

indexy dosahované návrhom indexy v zmysle ÚPN Z Nová Vrakuňa

IZP = 0,230.....0,35 max - vyhovuje

IPP = 0,403.....0,5 max - vyhovuje

KZ = 0,606.....0,6 min – vyhovuje

Uvažovaný zámer **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov a s ÚPN Z Nová Vrakuňa.

**Hlavné mesto SR Bratislava
S Ú H L A S Í**

s umiestnením stavby:	„Prestavba a dostavba rodinného domu“
na parcele číslo:	XXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Vrakuňa
miesto stavby:	Brezová 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 ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.5/2018 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.

ODPORÚČANIE:

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

- 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 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 ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia, 2 x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Vrakuňa, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OUI, ODI