



Premis – povolenia s.r.o.
Betliarska 22
851 07 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
13.11.2020 MAGS OUIIC 63971/20-471146 Ing. Mosná /59356508 01.02.2021

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XX
investičný zámer:	„Prestavba, prístavba a nadstavba chaty“, lokalita „Horné Židiny“, kat. úz. Vinohrady
žiadosť zo dňa:	18.11.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Eva Babuliaková, reg. č. 2237 AA
Dátum spracovania dokumentácie:	09/2020

Predložená dokumentácia rieši:

zmenu dokončenej stavby, ktorá pozostáva z prístavby, nadstavby a stavebných úprav existujúcej chaty - stavby na individuálnu rekreáciu, ktorá je umiestnená v lokalite „Horné Židiny“, v svahovitom území, na pozemkoch parc. č. xxxxxxxxxxxx, v kat. úz. Vinohrady. Existujúci objekt je samostatne stojaci, murovaný objekt, ktorý má jedno podzemné podlažie a jedno nadzemné podlažie, zastrešené pultovou strechou. Objekt má tvar štvorca, o celkovej zastavanej ploche cca 30,93 m² a je napojený len na elektrické vedenie. V súčasnosti sa objekt nevyužíva, pretože je v zlom technickom stave.

Predmetom navrhovaného riešenia predmetnej stavby je najmä zvýšenie priestorových nárokov investora tak, aby spĺňali jeho potreby, na využívanie objektu pre rekreačné účely. Navrhovaný objekt má 1 podzemné podlažie, 1 nadzemné podlažie a podkrovie, ktoré je zastrešené asymetrickou sedlovou strechou so štípmi, atikou a s navrhnutým vikierom v južnej časti strechy. Strecha dosahuje max. výšku +6,617 m. Pôdorys navrhovaného objektu je v tvare obdĺžnika, o max. rozmeroch cca 4,50 m x 9,755 m, s vybratím hmoty v strednej časti, na západnej strane, o rozmeroch cca 1,10 m x 3,50 m. Hlavný vstup do objektu je situovaný na západnej strane a vedie k nemu terénne schodisko. Na 1.NP je riešené zádverie, WC, schodisko a kuchyňa s obývacou miestnosťou. V 1.PP je navrhnutá chodba, schodisko, kúpeľňa a izba. V podkroví je riešený sklad, úložné priestory a izba. V severnej časti pozemku je umiestnený vjazd s jedným parkovacím miestom a vstupom na pozemok. Svahovitý pozemok je rozdelený na 3 časti opornými múrmi,

ktoré sa navzájom prepájajú s terénnymi schodiskami. Navrhovaný zámer rieši nové pripojenie na inžinierske siete, a to novou prípojkou na elektrické vedenie. Zásobovanie vodou je riešené novou navrútanou studňou, ktorá bude na pozemku investora. Na pripojenie na navrútanú studňu sa použijú PVC rúry, o priemeru 200 mm, hĺbka studne sa navrhuje do 25,0 m. Odberom vody nebude znížená výdatnosť existujúcich zdrojov vody v danej lokalite. Studňa bude používaná len na uspokojovanie osobných potrieb a polievanie záhrady. Splašková kanalizácia bude odvádzaná do novej železobetónovej žumpy na pozemku investora. Dažďové vody budú zachytávané zo strechy objektu, a to vonkajšími odpadovými potrubiami. Na pätách odpadových potrubí budú osadené lapače strešných splavenín VIEGA model 4970. Dažďové vody budú odvádzané na terén. Dopravný prístup na predmetné pozemky, v lokalite záhradkárskej a chatovej oblasti je toho času len z nespevnenej poľnej cesty, ktorá vedie k jednotlivým rekreačným objektom, a ktorá sa v dolnej časti napája na asfaltovú komunikáciu. Celková plocha predmetných pozemkov je 261,58 m², zastavaná plocha existujúceho objektu je 30,93 m², celková zastavaná plocha navrhovaného objektu je 40 m², nadzemná podlažná plocha pôvodného objektu je 30,93 m², celková nadzemná podlažná plocha navrhovaného objektu má 57,06 m², spevnené plochy majú 39,29 m² a plochy zelene tvoria 182,29 m². Dosahované indexy vypočítané na záujmové pozemky sú: IZP = 0,153; IPP = 0,218 a KZ = 0,697.

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 záujmové parc. č. xxxxxxxxxxxxxx, kat. úz. Vinohrady stanovuje funkčné využitie územia: **záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality, číslo funkcie 1203, stabilizované územie, informačný kód S.**

Uvedené parcely sú súčasťou územia, pre ktoré je definovaný **informačný kód S**: rozvojová a stabilizovaná plocha je situovaná na území, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (územný plán zóny), ktorá obsahuje jej reguláciu.

Pre predmetné územie bol schválený „**Územný plán zóny Podhorský pás**“, uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava - Nové Mesto č. 22/10 zo dňa 13.6.2006. Obstarávateľom predmetného „**Územného plánu zóny Podhorský pás**“ (ÚPN Z) je Mestská časť Bratislava – Nové Mesto. Územný plán zóny stanovuje pre uvedené pozemky nasledovnú reguláciu – funkčné využitie: **plochy pre individuálnu rekreáciu.**

Plochy pre individuálnu rekreáciu sú plochy pozemkov v chatových osadách, určené pre rekreačné aktivity vlastníkov, ktoré sú zastavané chatovými objektmi, alebo sú na zastavanie chatovými objektmi určené. Chatový objekt môže mať maximálne jedno nadzemné podlažie a podkrovie.

Pre reguláciu zástavby plôch individuálnej rekreácie je použitý diferencovaný regulatív zástavby (zastavanej plochy) rekreačných objektov v závislosti od rozlohy pozemku.

- a) rozloha pozemku: 400 m² a viac – zastavaná plocha: 80 m²
- b) rozloha pozemku: 300 m² – 400 m² – zastavaná plocha: 60 m²
- c) **rozloha pozemku: do 300 m² – zastavaná plocha: 40 m²**
- d) rozloha pozemku do 200 m² – zastavaná plocha: koeficient 0,15.

Predloženou zmenou dokončenej stavby, ktorá pozostáva z prístavby, nadstavby a stavebných úprav existujúcej stavby na individuálnu rekreáciu, v lokalite „Horné Židiny“ sa minimálne zväčšuje

zastavaná plocha objektu - cca o 9,07 m² a zväčšuje sa nadzemná podlažná plocha objektu o cca 26,13 m². Predmetný investičný zámer spĺňa stanovené regulatívy schváleného „Územného plánu zóny Podhorský pás“. Konštatujeme, že pri rozlohe pozemku do 300 m² je stanovená zastavaná plocha objektu: 40 m² a podlažnosť môže byť maximálne jedno nadzemné podlažie a podkrovie, čo predmetný zámer spĺňa. Dosahované indexy intenzity využitia funkčných plôch vypočítané na záujmové pozemky sú: IZP = 0,153; IPP = 0,218 a KZ = 0,697.

Uvažovaný zámer je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov a je v súlade s platným „Územným plánom zóny Podhorský pás“.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	„Prestavba, prístavba a nadstavba chaty“
na parc. č.:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Vinohrady
miesto stavby:	lokality – Horné Židiny

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:

- upozorňujeme, že predmetné pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx spadajú do ochranného pásma lesov a sú v dotyku s hranicou CHKO Malé Karpaty;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- upozorňujeme, že územie, v ktorom sú lokalizované predmetné pozemky, nedisponuje toho času kapacitným komunikačným systémom; prístup k objektu pre individuálnu rekreáciu zabezpečujú komunikácie s nenormovým šírkovým usporiadaním, resp. s nevhodným technickým vyhotovením a bez peších ťahov;
- s riešením statickej dopravy na spevnenej ploche (na pozemku investora) súhlasíme. Pre každé ďalšie potreby je nutné zabezpečiť parkovacie miesta na vlastnom pozemku;
- uvádzame, že v prípade, že súčasťou stavby bude aj zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na uvedenú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

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 odporúča:

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími 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 fotokópiu pôdorysov, rezov a pohľadov sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

1x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OUIK, ODI