



Váš list číslo/zo dňa 20.11.2020 Naše číslo MAGS OUIIC 64466/2020- 473315 MAGS OUIIC 41742/2021 Vybavuje Ing. Petrigová Bratislava 10.02.2021

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

| | |
|--------------------------------------|--|
| investor: | XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX |
| investičný zámer: | „Rodinný dom – prístavba a zateplenie“ |
| žiadosť zo dňa: | 20.11.2020 |
| typ konania podľa stavebného zákona: | územné konanie |
| druh podanej dokumentácie: | projekt pre územné rozhodnutie |
| spracovateľ dokumentácie: | Ing. Peter Šoltés, 1996*SP*I1 |
| dátum spracovania dokumentácie: | november 2020 |

Predložená dokumentácia rieši: zmenu dokončenej stavby rodinného domu, nachádzajúceho sa na ul. Na Revíne na parc. č. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX k.ú. Vinohrady – Bratislava. Jestvujúci rodinný dom z roku 1936 je trojpodlažný objekt s prístavbou garáže. Zmena stavby spočíva v odstránení objektu garáže (25,0 m²) a následnej prístavby obytných plôch a záhradného skladu (31,0 m²). Súčasťou zmeny stavby je aj rekonštrukcia strechy objektu bez zmeny výšky a zateplenie objektu, čím sa celkovo zväčší zastavaná plocha z 82,0 m² na 86,0 m².

Strecha prístavby sa navrhuje ako zelená strecha. Po odstránení garáže sa na jej mieste navrhujú nové základy pre novú obytnú izbu, ktorá bude prepojená s izbou na 1NP. V zadnej časti prístavby bude malý sklad, prístupný samostatnými dverami.

Po odstránení objektu garáže je navrhované zabezpečiť potreby statickej dopravy vytvorením 3 stojísk pre osobné autá na navrhovanej spevnenej ploche pred objektom rodinného domu. Dopravný prístup na pozemok je z miestnej komunikácie Na Revíne.

Bilancie intenzity využitia územia na predmetné pozemky (uvedené v projektovej dokumentácii):

| | | |
|--|--------|----------------|
| celková plocha riešených pozemkov: | 508,00 | m ² |
| zastavaná plocha RD pôvodná: | 82,00 | m ² |
| zastavaná plocha RD navrhovaná (+ zateplenie): | 86,00 | m ² |
| zastavaná plocha objektu garáže: | 25,00 | m ² |

| | | |
|---|--------|----------------|
| zastavaná plocha navrhovanej prístavby: | 31,00 | m ² |
| celková zastavaná plocha: | 117,00 | m ² |
| podlažná plocha celkom: | 289,00 | m ² |
| spevnené plochy: | 112,00 | m ² |
| plochy zelene: | 279,00 | m ² |

Výpočet regulatívov intenzity využitia územia na ploche záujmových pozemkov:

| | jestvujúci stav | navrhovaný stav |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|
| index zastavaných plôch (IZP): | 0,21 | 0,23 |
| index podlažných plôch (IPP): | 0,53 | 0,57 |
| koeficient zelene (KZ): | 0,66 | 0,55 |

Výpočet regulatívov intenzity využitia územia na ploche funkčnej plochy – regulačného bloku:

| | |
|--------------------------------|------|
| index zastavaných plôch (IZP): | 0,30 |
| index podlažných plôch (IPP): | 0,55 |
| koeficient zelene (KZ): | 0,47 |

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 (ďalej len ÚPN): Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. xx k.ú. Vinohrady, stanovuje funkčné využitie územia: **viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, stabilizované územie.**

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch 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 požiaru ochranu a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: viacpodlažné bytové domy.

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania - zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc, 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: bytové domy do 4 nadzemných podlaží, rodinné domy v doplnkovom rozsahu, zariadenia

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 mikroklímy mestského prostredia:

- zámer žiadame navrhovať a realizovať v súlade so Stratégiou adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hl. m. SR Bratislavy, ktorá bola schválená Mestským zastupiteľstvom uznesením č.1659/2014 zo dňa 24.9.2014. Požiadavky vyplývajúce zo strategických dokumentov hl. m. SR Bratislavy v súlade s Akčným plánom adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy na roky 2017-2020 - Adaptačné opatrenia súvisiace so zmenou klímy (hlavne):
 - zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov, odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami - polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;
 - 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);
 - 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 –Nové Mesto Stavebný úrad
Magistrát – OUIC, ODI