



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
21.10.2020 MAGS OUIIC 62261/20-453860 Ing.arch. Hanulcová 25.02.2021

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	
investičný zámer:	Rodinný dom – výmena krytiny SO 01 Dom	
žiadosť zo dňa:	21.10.2020	
typ konania podľa stavebného zákona:	 dodatočné povolenie zmeny stavby	
druh podanej dokumentácie:	projekt stavby k dodatočnému povoleniu stavby časť statika	
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Vladimír Prieichodný, PhD., reg.č. 0183*A*3-1	
dátum spracovania dokumentácie:	09/2020	

Predložená dokumentácia rieši:

realizáciu nového stropu, nového krovu a výmeny strešnej krytiny rodinného domu na Zhorínskej ulici č.38, v zmysle vypracovaného statického posúdenia stavby. Predložený statický posudok rieši poškodenie viacerých nosných prvkov krovu s vážnymi chybami na nosných prvkoch dreveného stropu. Na zabezpečenie statiky a stability objektu musel stavebník prikróčiť k zhotoveniu nového dreveného stropu a krovu. Výmenou nosných prvkov krovu, stropu a výmenou krytiny nedochádza k zmene výšky strechy, typ sedlovej strechy zostáva pôvodný. Stavebnou úpravou strechy nebude vytvorená nová bytová jednotka. Dažďová voda je riešená na pozemku investora. Dopravné napojenie zostáva pôvodné zo Zhorínskej ulice. Na pozemku je vytvorená plocha pre parkovanie 2 osobných vozidiel.

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

Primaciálny palác, III. poschodie

TELEFÓN
02/59 35 64 35BANKOVÉ SPOJENIE
ČSOB: 25829413/7500IČO
603 481INTERNET
www.bratislava.skE-MAIL
primator@bratislava.sk

citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov.

Posúdenie zrealizovanej zmeny dokončenej stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc.č. xxxxxxxxxxxx, k.ú. Lamač stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch:

- málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102

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.

Intenzita využitia územia:

Parcela je 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).

V rámci udržiavacích prác stavebník vymenil poškodenú krytinu na streche rodinného domu. Pred zahájením stavebných prác bol vypracovaný statický posudok, ktorý konštatoval viacero poškodení nosných prvkov krovu a odporučil výmenu nosných častí krovu, ako klieštiny, krokvy, pomúrnice a nosné trámy. Súhlas na vykonanie udržiavacích prác vydala MČ Bratislava - Lamač dňa 15.06.2020 pod č. OUKSP-2020/2450/Ry-3737. Na základe prieskumu nosných častí krovu bol v septembri r. 2020 vypracovaný nový statický posudok, ktorý konštatoval, že drevené trámy nespĺňajú statickú funkciu a hrozí deštrukcia stropu. V posudku bola odporučená ich okamžitá výmena.

Na základe uvedeného konštatujeme, že predložený investičný zámer svojím prevedením nemení a nenaruša výšku, ani objem charakteristickej zástavby daného územia. Stavebné úpravy strechy na rodinnom dome nemenia funkčné využitie ani intenzitu využitia stabilizovaného územia.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že predložený investičný 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 dodatočným povolením zmeny stavby	Rodinný dom – výmena krytiny SO 01 Dom
na parcele číslo:	xxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Lamač
miesto stavby:	Zhorínska ulica xx

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 hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 z 07. 09. 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 zlepšenia životného prostredia a mikroklímy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:**

- riešiť spevnené plochy na predmetných pozemkoch ako priepustné pre dažďovú vodu, napr. zatravnovacími dlaždicami
- zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou /s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území.

UPOZORNENIE:

Toto záväzné stanovisko nenahrádza stanovisko hl.m.SR Bratislavy ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných stavieb a stavieb, vrátane bytov, pričom v takomto prípade je žiadateľ povinný usporiadať si vzťah k pozemkom vo vlastníctve hl.m.SR Bratislavy v súlade so zákonom č.50/1976Zb. - stavebný zákon pred stavebným konaním (t.j. nájomnou zmluvou, zmluvou o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena, zmluvou o zriadení vecného bremena a pod.)

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. Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Príloha – potvrdená schéma krovu + situácia

Co: MČ Bratislava – Lamač + potvrdená schéma krovu+ situácia
Magistrát – ODI