



N&N - ING s.r.o.
Merlotová 8
831 02 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
13.02.2019 MAGS OUIIC 39905/19-73383 Ing. arch. Simonidesová /514 19.03.2019

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
investičný zámer:	Rekonštrukcia a prístavba rodinného domu, Západný rad č. xx, pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxx, Bratislava
žiadosť zo dňa:	13.02.2019
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Samuel Zeman autorizovaný architekt 2416AA
dátum spracovania dokumentácie:	12/2018

K žiadosti o posúdenie investičného zámeru: „Rekonštrukcia a prístavba rodinného domu, Západný rad č. 20, pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxx, Bratislava“ bolo dňa 07.06.2016 vydané stanovisko hlavného mesta č. MAGS OUIIC 44133/16-270995 (spracovateľ architektonickej štúdie - spoločnosť gutgut – autorizovaný architekt Ing. arch. Lukáš Kordík, bez uvedenia dátumu spracovania). V predmetnom stanovisku hlavné mesto konštatovalo súlad preloženej zmeny dokončenej stavby s územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov z hľadiska funkčného aj hmotovopriestorového.

Aktuálne je predložená žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti. Predložený návrh zmeny dokončenej stavby je z hľadiska hmotovo priestorového takmer totožný s už posudzovaným zámerom s výnimkou určitých zmien dosahovaných bilančných ukazovateľov, ku ktorým prišlo podrobnejším spracovaním vyššieho stupňa projektovej dokumentácie.

Predložená dokumentácia rieši zmenu dokončenej stavby - čiastočnú asanáciu, prístavbu a nadstavbu jestvujúcich objektov na pozemku, ktorého terén sa zvažuje od ulice smerom do záhrady. V súčasnosti stoja na pozemku dva objekty: rodinný dom so sedlovou strechou v kontakte s ulicou a záhradný dom s pultovou strechou umiestnený v hĺbke parcely. V objekte rodinného domu, ktorý vznikne prepojením oboch pôvodných objektov, bude umiestnená jedna bytová jednotka. Vstup do objektu je cez predzáhradku, z ulice Západný rad. Podlažnosť objektu je rozložená do 4 rôznych úrovní (jedno podzemné podlažie + tri nadzemné podlažia, pričom 3. NP je riešené ako ustúpené). Podlažia sú voči sebe posunuté o polovicu výšky podlažia.

1. PP (plošne najrozsiahljšie): kuchyňa, jedáleň, obývacia izba, herňa/pracovňa, technické priestory, spálňa, WC, kúpeľňa, patio. 1. NP (vstupné podlažie): exteriérové zádverie, vstup, sklad, chodba, WC, 2. NP (umiestnené na dvoch úrovniach): 2 izby s hygienickým príslušenstvom, 3. NP: pracovňa, terasa. Objekt je zastrešený sústavou plynkých pultových striech v zadnej časti objektu a troch menších plochých striech nad pôvodným objektom rodinného domu. Nad jednopodlažnou prístavbou, spájajúcou oba pôvodné objekty je navrhnutá plynká pultová strecha so sklonom 14,5°. Výška atiky nad 2. NP je od ulice +5,95 m (investičný zámer +5,70 m), nad 3. NP +7,74 m (investičný zámer +7,185 m), smerom do záhrady je výška plochej strechy +4,84 m (investičný zámer +4,585 m) a max. výška pultovej strechy v tejto časti domu je +1,66 m (investičný zámer +1,485) m od úrovne ± 0,00 (podlaha 1. NP).

Úroveň ± 0,00 = 177,35 m n. m. Bpv.

Plocha pozemku je 395 m², zastavaná plocha je 139,47 m² (pôvodný rodinný dom – 153,31 m², investičný zámer – 135,12 m²), podlažná plocha je 280,33 m² (pôvodný rodinný dom – 207,25 m², investičný zámer – 235,74 m²), plocha zelene je 150,52 m² (investičný zámer – 217,19 m²), spevnené plochy sú 105,01 m² (investičný zámer – 42,69 m²).

Statická doprava je riešená v počte 3 stojiská na spevnej ploche pred objektom rodinného domu. V dokumentácii chýba výpočet statickej dopravy. Podľa grafickej časti je navrhované posuvné otváranie brány (zo strany chodníka). Dopravné pripojenie v šírke 5 m je na ulicu Západný rad.

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

Hlavné mesto pri vyhodnotení záväzných regulatívov vychádzalo z údajov poskytnutých spracovateľom projektovej dokumentácie. Za ich správnosť ručí zodpovedný projektant svojou autorizačnou pečiatkou.

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxx stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch **obytné územia**, málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102.

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.

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.

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.

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).

Predložená zmena dokončenej stavby **spĺňa reguláciu funkčného využitia** plôch – navrhované je bývanie v rodinnom dome s jednou bytovou jednotkou - pôvodná funkcia objektu ani jeho typologický druh sa nemenia.

Regulatívy intenzity využitia riešeného pozemku: 1. PP je v zmysle STN 73 4301/Z1 podzemným podlažím. Vzhľadom na terénnu konfiguráciu riešeného pozemku je v dvorovej časti vnímateľné nad terénom s priamym výstupom do záhrady. *Výsledná zastavaná plocha objektom je počítaná z výmery zastavanej plochy 1. PP, jeho podlažná plocha je započítaná do výsledného IPP.*

pôvodný stav: IZP: 0,388, IPP: 0,525, KZ: neuvedený v PD, cca 0,52

investičný zámer: IZP: 0,342, IPP: 0,597, KZ: 0,55

navrhovaný stav – predložené riešenie: IZP: 0,35, IPP: 0,70, KZ: 0,38

Dosahované regulatívy intenzity využitia územia IZP a IPP, vzťahované k výmere záujmového pozemku, vykazujú oproti posudzovanému investičnému zámeru malé odchýlky. Na základe hodnôt týchto ukazovateľov predsatvuje zámer zmeny dokončenej stavby primeranú intenzifikáciu pozemku nachádzajúceho sa v stabilizovanom území s funkčným využitím plôch: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102.

Hodnota KZ klesá oproti investičnému zámeru z hodnoty 0,55 na 0,38. Množstvo riešenej zelene na pozemku žiadame zvýšiť na úkor spevnených plôch a kvantitatívne priblížiť k posudzovanému zámeru, t. j. s predloženým riešením je možné súhlasiť pri rešpektovaní požiadavky z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia o navýšení podielu zelene na pozemku uvedenej na str. 4 predmetného stanoviska.

Z hľadiska hmotovopriestorového riešenia má objekt v súčasnosti so susedným rodinným domom spoločnú štítovú stenu; spôsob zástavby vo forme „dvojdomov“ je zopakovaný viackrát na ulici Západný rad. Pre zachovanie kontinuálneho charakteru zástavby je v mieste vstupu navrhnuté drevené prestrešenie predzáhradky, ktoré sa napája na susedný objekt a drží líniu s jeho uličnou fasádou.

Výšky atík a hrebeňov navrhovaných striech vykazujú oproti posudzovanému zámeru malé rozdiely, celková kompozícia hmôt a architektonický výraz objektu je nezmenený.

Predloženú zmenu dokončenej stavby je možné považovať za prípustnú a tým konštatovať súlad s územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov pri rešpektovaní požiadaviek z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia, ktorých splnenie bude preukázané ku kolaudácii stavby.

Hlavné mesto SR Bratislava
S Ú H L A S Í

so zmenou dokončenej stavby:	Rekonštrukcia a prístavba rodinného domu, Západný rad č. xx, pozemky parc. č. xxxxxxxxxx, Bratislava
na parcelách číslo:	xxxxxxxxxxx
v katastrál. území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Ulica Západný rad, Bratislava

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:

Ku kolaudácii stavby žiadame preukázať:

- Zvýšenie podielu zelene na pozemku redukciami spevnených plôch určených na parkovanie troch vozidiel pred objektom a zmenšením terasy vnútorného „átria.“ Koeficient zelene je potrebné prispôbiť hodnote dosahovanej v investičnom zámere, t. j. zvýšiť hodnotu KZ z 0,38 na cca 0,50 - množstvo zelene zvýšiť o cca 45 m² (časť spevnených plôch pred objektom nahradiť zeleňou a spevnené parkovacie plochy obmedziť na minimum – realizovať napr. iba pojazďované pásy v zeleni pomocou zatravnovacích tvárnic).
- V kontakte so susedným objektom na pozemku parc. č. xxxx vybudovať vonkajšie zastrešené drevené zádverie v úrovni 1. NP, čím bude jednoznačne zachovaná kontinuita uličnej čiary a rešpektovaný charakter jestvujúcej uličnej zástavby, kde objekty „dvojdomov“ majú spoločnú štítovú stenu.

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- Statickú dopravu žiadame riešiť výlučne na vlastnom pozemku, podľa funkčného využitia objektu a platnej STN.
- Pre rodinný dom s 1 bytovou jednotkou žiadame riešiť 3 odstavné stojiská.
- V prípade zmeny funkčného využitia objektu bude potrebné statickú dopravu prehodnotiť.
- Stavebné úpravy komunikácie a chodníka, ako aj prípadné dopravné značenie požadujeme riešiť ako súčasť stavby a odsúhlasiť s príslušným správcom komunikácie.
- Žiadame nezužovať profil chodníka.
- Vjazd na pozemok riešiť skoseným obrubníkom o šírke 5,0 m tak, aby vozidlo pri vjazde neblokovalo dopravu.
- Výjazd z ohradeného pozemku žiadame v súlade s platnou STN 73 6056.

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- 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 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 navrhnutých sadových úprav.

- Ploché strechy na objekte riešiť v ďalšom stupni dokumentácie 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).

Upozornenie:

- Mierny nárast indexu podlažných plôch oproti posudzovanému investičnému zámeru je pravdepodobne spôsobený upresnením vonkajších rozmerov stavby, nakoľko ohraničenie stavby je, vo vzťahu k posudzovanému investičnému zámeru, takmer identické s minimálnymi odchýlkami základných obvodových parametrov (cca 100 – 300 mm).
- V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov, ani záväzné stanoviská hlavného mesta 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.

Dokumentáciu – 1x sme si ponechali (A. Sprievodná správa, B. Súhrnná technická správa, E.1. Architektonicko stavebné riešenie).

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Príloha: 1 x dokumentácia (profesie) + 2 x časť PD (A. Sprievodná správa, B. Súhrnná technická správa, E.1. Architektonicko stavebné riešenie).

1x potvrdené: D Koordinačná situácia, M 1:200; E.1.1.Pôdorys 1.PP, M 1:100; E.1.5. rezopohľad A-A', M 1:100; E.1.8. Pohľad južný, M 1:100

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené: D Koordinačná situácia, M 1:200; E.1.1.Pôdorys 1.PP, M 1:100; E.1.5. rezopohľad A-A', M 1:100; E.1.8. Pohľad južný, M 1:100

Magistrát ODI, archív