



**ARTPLAN spol. s.r.o. – Ing. O.Szabóová
Karadžičova 27
811 08 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
12.06. 2020 MAGS OUIK 52497/20-356409 Ing. Simeunovičová/257 05.08.2020

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	MAREK PARTNERS s.r.o., Mudroňova 51, 811 03 Bratislava
investičný zámer:	„Prestavba RD Bohúňova č. x Bratislava, , parc. č. xxxxx, k.ú. Staré Mesto
žiadosť zo dňa:	12.06.2020, doplnená 01.07.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	Konanie o zmene stavby pred dokončením
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Artplan spol. s.r.o., Karadžičova 27, Bratislava, zodpovedný projektant Ing. arch. Il'ja Skoček, autorizovaný architekt; výkresy opatřila autorizaçnou pečiatkou Ing. Olga Szabóová, autorizovaný stavebný inžinier /reg. č. 0142*SP*A1/
dátum spracovania dokumentácie:	09/2018, 10/2019

Stavebným povolením č. 2310/5683/2019/STA/Zsi-A/2 zo dňa 26.02.2019, s právoplatnosťou dňa 04.04.2019 bola povolená zmena dokončenej stavby rodinného domu. Rodinný dom bol povolený ako jednoduchá stavba so zastavanou plochou 90,25 m², v spojenom územnom a stavebnom konaní, na pozemku parc. č. xxxxxx s výmerou 372 m². Objekt mal štvorcový pôdorys 9,50 m x 9,50 m, bola v ňom umiestnená jedna bytová jednotka, s jedným podzemným podlažím a s dvomi nadzemnými, pričom druhé nadzemné podlažie bolo ustúpené. Výška atiky nad druhým podlažím bola na úrovni + 6,84 m.

Predložená dokumentácia rieši zmenu stavby pred dokončením, ktorá spočíva v rozšírení pôvodne ustúpeného druhého nadzemného podlažia. Pôvodná terasa v úrovni druhého podlažia s výmerou 40,71 m² bude na juhozápadnej strane dostavaná, pričom na 2NP rodinného domu pribudne spáľňa, kúpeľňa, šatník a ostane terasa s výmerou 4,71 m².

Navrhovaná zmena stavby pred dokončením sa nedotýka:

- povolenej zastavanej plochy RD / IZP = 0,24 ostáva nezmenený
- povolenej prírodnej plochy zelene /KZ = 0,49 ostáva nezmenený

- povoleného pôdorysného osadenia stavby na pozemku parc.č. xxxxxx / *nemenia sa povolené odstupové vzdialenosti RD od hraníc susedných pozemkov*
- povoleného výškového osadenia stavby / *úroveň podlahy 1.NP sa nemení*
- povolenej výšky atiky plochej strechy + 6,84 m od $\pm 0,00$ / *nemení sa*
- povoleného napojenia na inžinierske siete / *nemení sa*
- povoleného riešenia statickej dopravy a dopravného vjazdu / *nemení sa*

Navrhovanou zmenou stavby sa zvýši počet izieb v objekte, pričom typologický druh stavby ostáva nezmenený, rodinný dom s jednou bytovou jednotkou. Mení sa úžitková (podlahová) plocha nadzemných podlaží RD z 98,04 m² na 117,75 m², čo má za následok mierne zvýšenie indexu podlažných plôch z 0,36 na hodnotu 0,48.

V záujmovom funkčnom bloku sa nachádza rôznorodá zástavba a viacero objektov občianskej vybavenosti. Je tu umiestnená škola a škôlka, ktorých indexy zastavaných plôch i podlažných plôch dosahujú, v porovnaní s pozemkami zastavanými rodinnými domami, vyššie hodnoty.

Celková plocha stavebného pozemku je 372 m², zastavaná plocha 90,25 m², spevnené plochy 66,43 m² a plochy zelene 182,5 m².

Regulatívy intenzity využitia územia predstavujú pre navrhovanú stavbu:

Index zastavanej plochy	IZP = 0,24
Index podlažných plôch	IPP = 0,48
Koeficient zelene	KZ = 0,49

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 investičného zámeru vo vzťahu k územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov: Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok parc. č. xxxxxx v katastrálnom území Staré Mesto, stanovuje funkčné využitie územia:

málopodlažná zástavba obytného územia, kód 102

Charakteristika podmienok 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.

Pozemok parc. č. xxxxx v k.ú. Staré Mesto je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované**.

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 akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby, ale aj prevádzkovej kvality.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť:

v ostatnom území centra mesta prevláda v rámci stabilizovaných území blokový charakter existujúcej zástavby. V rámci jednotlivých funkčných plôch sa môžu nachádzať bloky zástavby s odlišnou intenzitou zástavby. Z hľadiska ich dostavby sa požaduje rešpektovať typický charakter bloku.

Zmena stavby pre dokončenie, rodinného domu na pozemku parc. č. xxxxxx v MČ Bratislava – Staré Mesto, na ul. Bohúňova, je stavebným zásahom, ktorý spĺňa reguláciu funkčného využitia. Stavba nenaruša charakter stabilizovaného územia a dosahované regulatívy intenzity využitia územia, vzťahnuté k stavebnému pozemku, Index zastavaných plôch IZP= 0,24 Index podlažných plôch IPP= 0,48 i koeficient zelene KZ = 0,49 sú vzhľadom k priemerným hodnotám v tomto bloku priaznivé.

Z hľadiska funkčného využitia a intenzity využitia územia i svojím hmotovo - priestorovým stvárnením stavba nenaruša charakteristický obraz predmetnej funkčnej plochy. **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

so zmenou stavby:	„Prestavba RD Bohúňova č. x Bratislava
na parcele číslo:	xxxxxxx
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Bohúňova ul. č. x

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 **podmienky:**

- Po ukončení stavebných prác, výstavbou poškodené chodníky, spevnené plochy, prípadne komunikácie a zelené plochy uviesť do pôvodného stavu.
- Predmetný objekt bude skolaudovaný v zmysle predloženej dokumentácie, ako rodinný dom s jednou bytovou jednotkou.
- Vjazd ku parkovacím miestam realizovať na úrovni chodníka s nájazdovým obrubníkom, chodník neprerušovať a na situáciu vjazdu upozorniť zmenou dlažby v chodníku na ploche vjazdu.
- Nakoľko časť spevnených plôch tvoria parkovacie plochy, odporúčame povrch odstavných státí na teréne riešiť ako vodopriepustný (napr. zo zatrávňovacích tvárnic).
- Stavebné úpravy prístupových komunikácií a chodníkov, ako aj prípadné dopravné značenie požadujeme riešiť ako súčasť stavby a odsúhlasiť s príslušným správcom komunikácie a chodníkov.
- 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.

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- Vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami VZN hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07.09. 2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín.
- 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.

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 SR 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: 1x projektová dokumentácia, Architektúra a stavebné riešenie

1x potvrdené: Koordinačná situácia M 1:150 (pôvodná - opatrená pečiatkou MČ-SM)

Pôdorysy 1.NP a 2.NP, M 1:100;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stav. poriadku + 1x potvrdené: Koordinačná situácia M 1:150 (pôvodná - opatrená pečiatkou MČ-SM) a Pôdorysy 1.NP a 2.NP, Magistrát - archív;