



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

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
11.03.2021                      MAGS OUIIC 47707/21-125683                      Ing. arch. Simonidesová /514                      19.04.2021

Vec

**Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	XX
investičný zámer:	<b>Novostavba rodinného domu, Západný rad č. xx, pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>11.03.2021</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia zmeny stavby pred dokončením</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Samuel Zeman autorizovaný architekt 2416AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>01/2021</b>

K zmene dokončenej stavby: „Rekonštrukcia a prístavba rodinného domu, Západný rad č. 20, pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxx, Bratislava“ bolo dňa 19.03.2019 vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy pod č. MAGS OUIIC 39905/19-73383 (posudzovaná bola projektová dokumentácia pre stavebné povolenie, Ing. arch. Samuel Zeman, autorizovaný architekt 2416AA, 12/2018). Hlavné mesto s návrhom súhlasilo s podmienkami, ktorých splnenie malo byť preukázané ku kolaudácii stavby:

- „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 m<sup>2</sup> (časť spevnených plôch pred objektom nahradiť zeleňou a spevnené parkovacie plochy obmedziť na minimum – realizovať napr. iba pojazďované pásy v zeleni pomocou zatrávnovacích 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 „dvojdovov“ majú spoločnú štítovú stenu.“

K zmene dokončenej stavby bolo Mestskou časťou Bratislava-Staré Mesto, ako príslušným stavebným úradom, vydané stavebné povolenie pod č. j. 391/15625/2020/STA/Koz zo dňa 30.03.2020. Toto rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť 07.05.2020.

Zámerom investora bolo ponechať časť základových a obvodových stien objektu a využiť ich ako súčasť nového objektu. Po zahájení stavby sa na základe vykonanej obhliadky zistilo, že pôvodné konštrukcie sú nevhodné na zabudovanie (dostatočne nespĺňajú základové a izolačné požiadavky). Dva pôvodné objekty na pozemku: rodinný dom so sedlovou strechou v kontakte s ulicou a záhradný dom s pultovou strechou umiestnený v hĺbke parcely, boli v plnom rozsahu asanované. Odstránenie všetkých častí pôvodnej stavby, bolo stavebným úradom vyhodnotené ako rozpor s vydaným stavebným povolením. Po vydaní dodatočného povolenia zmeny stavby pred dokončením, budú pôvodné konštrukcie nahradené novými v pôvodnom tvare a v pôvodnej dispozícii.

Aktuálne je predložená žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy v rámci konania o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením. Voči pôvodne posudzovanej zmene dokončenej stavby, ktorá mala vzniknúť prepojením dvoch pôvodných objektov na pozemku, sa z hľadiska hmotovo-priestorového jedná v zásade o rovnaké riešenie. Nedochádza k zmene architektonického stvárnenia objektu, ani k zmene kapacitných údajov stavby - zastavaná plocha objektom, celková podlažná plocha a výška stavby. Oproti pôvodnému záväznému stanovisku je znížený podiel spevnených plôch na pozemku v prospech plôch zelene.

**Obsahom projektovej dokumentácie** je novostavba rodinného domu na pozemku investora riešená v rámci dodatočného povolenia zmeny stavby pred dokončením.

Navrhovaný objekt je osadený v svahovitom teréne, ktorý sa zvažuje od ulice smerom do záhrady. Hmotové riešenie kopíruje dva pôvodné objekty na pozemku. Svahovitost' terénu a snaha o ucelenú dennú časť s izolovanou pobytovou terasou, ovplyvnili dispozičné riešenie, ktoré je navrhnuté na viacerých výškových úrovniach. V kontakte so susedným objektom na pozemku parc. č. xxxx je navrhnutá drevená predsadená stena uzatvárajúca kompaktnú uličnú zástavbu.

V objekte rodinného domu je navrhnutá jedna bytová jednotka. Podlažnosť objektu je rozložená do 4 základných výškových úrovní (jedno podzemné podlažie + tri nadzemné podlažia, pričom 3. NP je riešené ako ustúpené). Dispozičné riešenie: 1. PP (plošne najrozsiahlšie, výškové úrovne -2,40 m a -2,70 m): kuchyňa, jedáleň, obývací izba, herňa/pracovňa, technické priestory, spáľňa, kúpeľňa s WC, vnútorná terasa, 1. NP (vstupné podlažie, výšková úroveň ± 0,00): vstup, sklad, chodba, WC, 2. NP (navrhnuté na dvoch výškových úrovniach +1,50 m a +2,60 m): 2 izby s hygienickým príslušenstvom, 3. NP (výšková úroveň +4,45 m): pracovňa.

Objekt je zastrešený sústavou plynkých pultových striech v zadnej časti objektu a troch menších plochých striech v uličnej línii. Výška atiky nad 2. NP je od ulice +5,911 m, nad 3. NP +7,811 m, smerom do záhrady je výška plochej strechy +4,811 m a max. výška pultovej strechy je +1,782 m (resp. +1,725 m v zadnej časti objektu) od úrovne ± 0,00 (podlaha 1. NP).

Úroveň ± 0,00 = 177,35 m n. m. Bpv.

Základné kapacitné údaje (porovnávané s hodnotami uvedenými v právoplatnom stavebnom povolení zo dňa 30.03.2020/SP)

Plocha pozemku: 395 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha objektom: 140,50 m<sup>2</sup> (SP: 139,47 m<sup>2</sup>), podlažná plocha: 280,33 m<sup>2</sup> (SP: 280,33 m<sup>2</sup>), plocha zelene: 199,20 m<sup>2</sup> (SP: 150,52 m<sup>2</sup>), spevnené plochy: 55,30 m<sup>2</sup> (SP: 105,01 m<sup>2</sup>).

Statická doprava je riešená pred objektom rodinného domu v počte 3 stojiská s pojazďovanými pásmi v zeleni. Podľa grafickej časti je navrhované posuvné otváranie brány (zo strany chodníka). Vstup na pozemok a 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 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 dodatočného povolenia zmeny stavby pred dokončením vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05 a 06 (ďalej len „ÚPN“).**

**Hlavné mesto pri vyhodnotení záväzných regulatívov vychádzalo z údajov poskytnutých spracovateľom projektovej dokumentácie, za správnosť ktorých ručí zodpovedný projektant svojou autorizačnou pečiatkou.**

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. **xxxxxxxxxxxxxxxx** 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 požiaru 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. neúmerne 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 stavby pred dokončením **spĺňa reguláciu funkčného využitia** plôch – riešená je novostavba rodinného domu s jednou bytovou jednotkou - pôvodná funkcia objektu ani jeho typologický druh sa nemenia.

*Najrozsiahlejšie podlažie na úrovni -2,40 m, resp v uličnej časti -2,70 m je podľa stavebného povolenia podzemným podlažím (v dobe jeho vydania spĺňalo definíciu podzemného podlažia v zmysle STN 73 4301/Z1). 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.*

**Dosahované hodnoty regulatívov intenzity využitia riešeného pozemku:**

**stavebné povolenie: IZP: 0,35, IPP: 0,71, KZ: 0,38**

**zmena stavby pred dokončením - novostavba: IZP: 0,35, IPP: 0,71, KZ: 0,50**

Oproti právoplatnému stavebnému povoleniu sa hodnoty IZP a IPP, vzťahované k výmere záujmového pozemku, nemenia. Koeficient zelene vzrastá z hodnoty 0,38 na 0,50 a dosahuje

hodnotu požadovanú v záväznom stanovisku č. MAGS OUIK 39905/19-73383 zo dňa 19.03.2019. Predložená zmena stavby pred dokončením predstavuje primeranú intenzifikáciu pozemku nachádzajúceho sa v stabilizovanom území s funkčným využitím plôch: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102.

Z hľadiska hmotovopriestorového riešenia má objekt v súčasnosti so susedným rodinným domom na pozemku parc. č xxxx spoločnú štítovú stenu; spôsob zástavby vo forme „dvojdomov“ je zopakovaný viackrát na ulici Západný rad. Pre zachovanie kontinuálneho charakteru zástavby je v mieste vstupu do objektu navrhnutá drevená predsadená stena.

Výšky atík a hrebeňov navrhovaných striech, vykazujú oproti stavebnému povoleniu, minimálne rozdiely. Celková kompozícia hmôt a architektonický výraz objektu sú zachované.

**S ohľadom na minimálne rozdiely oproti právoplatnému stavebnému povoleniu, je predložená zmena stavby pred dokončením 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 pred dokončením:	<b>Novostavba rodinného domu, Západný rad č. xx, pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx, Bratislava</b>
na parcelách číslo:	<b>xxxxxxxxxxxxxxxxxx</b>
v katastrál. území:	<b>Staré Mesto</b>
miesto stavby:	<b>ulica Západný rad, Bratislava</b>

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:**

- Na pozemku zrealizovať zeleň v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie – podľa výkresu E.1.0 Situácia, M 1:200.
- V kontakte so susedným objektom na pozemku parc. č. xxxx vybudovať v úrovni 1. NP drevenú predsadenú stenu, naznačenú vo výkrese E.1.0 Situácia, M 1:200, čím bude zachovaná kontinuita uličnej čiary a rešpektovaný charakter jestvujúcej uličnej zástavby, kde objekty „dvojdomov“ majú spoločnú štítovú stenu.

**z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- Statickú dopravu riešiť výlučne na vlastnom pozemku, podľa funkčného využitia objektu a platnej STN.
- Pre rodinný dom s 1 bytovou jednotkou 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, riešiť ako súčasť stavby a odsúhlasiť s príslušným správcom komunikácie.
- Pri vjazde na pozemok zachovať niveletu chodníka.
- Nezužovať profil chodníka.

**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.

**Požiadavky z hľadiska tvorby zelene / adaptácie na zmenu klímy:**

- Pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu. Riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území.

Ďalšie požiadavky vyplývajúce zo strategických dokumentov hlavného mesta SR Bratislavy - Adaptačné opatrenia súvisiace so zmenou klímy:

- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklimy mestského prostredia realizovať ploché strechy ako vegetačné (min. extenzívne);
- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu - prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu;
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží, resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami - polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb, odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu;
- z dôvodu prirodzeného ochladzovania odporúčame realizovať fasády, resp. ich časti ako vegetačné fasády.

#### **Upozornenie:**

- Vo výkrese E.1.2. Pôdorys 1. NP, M 1:100 nie je zakreslená drevená predsadená stena v kontakte so susedným objektom na pozemku parc. č. xxxx.
- 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 záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

Ďalej Vás upozorňujeme, že záväzné stanoviská hlavného mesta k investičnej činnosti nenahrádzajú stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

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 – 1x sme si ponechali

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Príloha: 1 x projektová dokumentácia

1x potvrdené: E.1.0 Situácia, M 1:200; E.1.1 Pôdorys 1. PP, M 1:100; E.1.2 Pôdorys 1.NP, M 1:100; E.1.6. Rezopohľad B-B', 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: E.1.0 Situácia, M 1:200; E.1.1 Pôdorys 1. PP, M 1:100; E.1.2 Pôdorys 1.NP, M 1:100; E.1.6. Rezopohľad B-B', M 1:100; E.1.8 Pohľad južný, M 1:100

Magistrát ODI, archív