



INGPROJECT s.r.o.
Dunajská 48
811 08 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
30.10.2017 MAGS OUIK 55410/17-417995 Ing. arch. Simonidesová /514 19.01.2018

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

| | |
|--------------------------------------|--|
| investor: | |
| investičný zámer: | Prestavba rodinného domu, Úprkova 23, parc. č. 4904/1,2,4, Bratislava |
| žiadosť zo dňa: | 30.10.2017, doplnená 11.12.2017, 09.01.2018 |
| typ konania podľa stavebného zákona: | územné konanie o zmene dokončenej stavby |
| druh podanej dokumentácie: | dokumentácia pre územné rozhodnutie |
| spracovateľ dokumentácie: | Ing. arch. Matúš Konček autorizovaný architekt 0987AA |
| dátum spracovania dokumentácie: | 09/2017, aktualizácia 12/2017 |

Predložená dokumentácia rieši zmenu dokončenej stavby – prístavbu a nadstavbu jestvujúceho pôvodného rodinného domu na Úprkovej ulici v zástavbe samostatne stojacich rodinných domov a nahradenie jestvujúcej garáže pre jedno osobné auto dvojgarážou. Celý blok je ohraničený Úprkovou, Jaseňovou, Bohúňovou a Javorovou ulicou. Objekt garáže je priamo prístupný z ulice, objekt rodinného domu je zapustený pod úroveň ulice a úroveň spodného podlažia je prístupná vyrovnávacími schodmi. V súčasnosti má objekt jedno podlažie pod úrovňou ulice, jedno nadzemné podlažie a čiastočne využitú podkrovie prekryté valbovou strechou. Obe spodné podlažia majú obytnú funkciu.

Stavebné úpravy spočívajú v dispozičnej úprave dvoch spodných podlaží, ich základné zvislé nosné steny zostávajú bez zmeny. Pôvodné podkrovie bude asanované, na jeho mieste bude vybudované 2. NP, jeho pôdorysná plocha je smerom od záhrady zredukovaná. V zadnej časti dvoch spodných podlaží budú vysunuté pôvodné obvodové steny o 1,5 m smerom do záhrady, bude na nich vyložená priestranná terasa prislúchajúca novovytvorenému 2. NP. Vnútorne schodisko medzi 1. NP a pôvodným podkrovím bude vyburaný. V objekte bude vybudované nové trojramenné schodisko navrhnuté pri vstupe do objektu v úrovni 1. NP, prepájajúce všetky podlažia. Pôvodná garáž bude odstránená, nahradená bude prístavbou dvojgaráže priamo prepojenou s rodinným domom. Úroveň terénu vedľa garáže pri vstupe do objektu bude zdvihnutá do úrovne ulice (pôvodná jama medzi objektom a ulicou bude zasypaná). Na takto vytvorenej spevnenej ploche je možnosť odstavenia jedného vozidla.

Vstup do objektu je z 1. NP, ktoré je voči ulici o cca 1,5 m zdvihnuté a prístupné vyrovnávacím schodiskom. Po realizácii zmeny dokončenej stavby bude mať objekt jedno podzemné podlažie a dve nadzemné podlažia, umiestnená v ňom bude 1 bytová jednotka. Na 1. PP sú technické priestory, schodisko, kuchyňa, obývací hala s jedálňou prepojená do záhrady. Na 1. NP je vstup, šatník, hygienické zázemie, schodisko a dve pracovne (v texte s alt. využitím ako hosťovské izby). Nočná časť so spálňou, detskou izbou, šatníkmi a hygienickým zázemím je navrhnutá v úrovni 2. NP (obe izby sú prepojené s terasou). 2 NP je zastrešená plochou strechou s výškou atiky + 6,98 m od úrovne ± 0,00 (od ulice je výška objektu 8,51 m).

Objektová skladba: SO 01 objekt RD, SO 02 spevnené plochy/záhradné chodníky, SO 03 oplotenie a oporné múry, SO 04 plynová prípojka, SO 05 vodovodná prípojka, SO 06 Kanalizačná prípojka, SO 07 NN prípojka.

Plocha pozemku je 486 m², zastavaná plocha je 167 m² (pôvodný rodinný dom s garážou – 129 m²), nadzemná podlažná plocha je 282 m² (pôvodný rodinný dom s garážou – 215 m²), plocha zelene je 267 m² (pôvodný stav - 312 m²).

Statická doprava pre rodinný dom s 1 bytovou jednotkou je riešená na vlastnom pozemku v počte 3 parkovacie miesta (PM), z toho 2 PM v garáži a na spevnenej ploche pred objektom je navrhnuté 1 PM. Objekt je dopravné pripojený z Úprkovej ulice.

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:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. **4904/1,2,4** 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).

Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:

záujmové parcely sú súčasťou **územia kompaktného mesta** (územie zóny B, ktorá tvorí obalový priestor zóny A) kde je potrebné:

- rešpektovať maximálne zachovanie charakteru zástavby s adekvátnou funkčnou adaptáciou,
- novostavby, ktoré vznikajú na mieste viacerých objektov členiť v hmote prispôbenej okoliu,
- novostavby v solitérnej zástavbe vilových domov prispôsobiť charakteru okolitej zástavby, nedostavovať existujúce objekty do väčších hmôt, ako sú typické pre okolitú zástavbu.

Navrhovaná zmena dokončenej stavby spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch: obytné územia, málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102 - zostáva zachovaný pôvodný typologický druh - rodinný dom, v ktorom je riešená jedna bytová jednotka

Objekt svojím hmotovo - priestorovým riešením nenaruša charakter stabilizovaného územia.

Dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku sú: IPP: 0,58, IZP: 0,34, KZ: 0,55.

S ohľadom na priemerné vypočítané hodnoty týchto regulatívov vo vzťahu k celej funkčnej ploche IPP: 0,39 (dosahované hodnoty na jednotlivých pozemkoch: 0,23 – 0,75), IZP: 0,24 (dosahované hodnoty na jednotlivých pozemkoch: 0,16 – 0,32), s prihliadnutím na rôznorodý charakter zástavby a postupnú transformáciu predmetného územia na rodinnú zástavbu prispôbenú mestskému charakteru bývania, je možné považovať ich za prípustné

Objekt svojou navrhovanou podlažnosťou 2 NP a výškou atiky cca +8,51 m od nivelety Úprkovej ulice, ktorá je nižšia ako výška hrebeňa pôvodnej strechy o 1,32 m, dosahuje zrovnateľné objemové a výškové parametre objektov danej urbanistickej štruktúry, ktoré už prešli prestavbou a stavebnou obnovou a nerušene sa včlenili do územia. Fasáda má moderný charakter, zvolenými jednoduchými výrazovými prostriedkami však nepôsobí v rámci uličnej zástavby rušivo.

Predložená zmena dokončenej stavby 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 dokončenej stavby: | Prestavba rodinného domu, Úprkova 23, parc. č. 4904/1,2,4, Bratislava |
| na parcelách číslo: | 4904/1,2,4 |
| v katastrál. území: | Staré Mesto |
| miesto stavby: | Úprkova ulica, 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:

- Objekt bude skolaudovaný v zmysle predloženej dokumentácie ako rodinný dom s jednou bytovou jednotkou. Priestory na 1. NP označené ako 1.06 Pracovňa a 1.07 Pracovňa (v texte s alt. využitím ako hosťovské izby) budú slúžiť pre obyvateľov rodinného domu.

- Terén medzi objektom a ulicou bude upravený v zmysle výkresu E1.-06 Pôdorys 1. PP – suterén, tvoriaci prílohu tohto stanoviska. Realizácia v zmysle tohto výkresu bude preukázaná ku kolaudácii stavby. Úprava terénu a s tým súvisiace jeho zabezpečenie voči okolitému pozemku musia byť navrhnuté tak, aby nespôsobili nežiaducu zmenu pôvodnej terénnej konfigurácie susedných parciel.
- V ďalšom stupni projektovej prípravy riešiť navrhovanú zeleň minimálne v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie - navrhovanú odstavnú plochu riešiť formou zatrávňovacích prefabrikátov.
- Oplotenie zo strany Úprkovej bude výškovo aj materiálovo prispôbené susedným pozemkom

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- Statická dopravu žiadame riešiť na vlastnom pozemku v súlade s funkčným využitím objektu podľa aktuálne platných STN.
- Stavebné úpravy chodníkov príp. komunikácie, ako aj prípadné dopravné značenie, požadujeme riešiť ako súčasť stavby a odsúhlasit' s príslušným správcom komunikácie.
- Žiadame, aby do komunikácií a chodníkov nezasahovali navrhované stavebné objekty (rodinných domov) napr. objekt smetníkov a merania energií.
- Žiadame, aby na komunikácií neboli riešené odstavné stojiská pre potreby rodinného domu.

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:

- Vo výkrese E.1-05 Rez_pôvodný stav je nesprávne uvedená nadmorská výška hrebeňa pôvodnej strechy (táto výška je prenesená z úrovne podlahy nad 1. NP); túto nezrovnalosť je potrebné odstrániť.
- Index podlažných plôch je uvedený podľa našich výpočtov (*do podlažnej plochy 2. NP má byť pripočítaná aj časť terasy ktorá je podopretá stredovým kruhovým stĺpom*). Podlažná plocha 2. NP je, podľa správneho výpočtu, 115 m² a nie 99 m² ako uvádza textová časť dokumentácie). Má to však minimálny vplyv na výsledný koeficient IPP.
- Hodnotou výsledného IZP patrí objekt k tým, ktoré, v rámci riešenej funkčnej plochy, dosahujú najvyššiu hodnotu tohto regulatívu. Je to však čiastočne spôsobené aj zápočtom zadnej časti objektu o hĺbke 1,5 do zastavanej plochy podľa platnej definície v zmysle územného plánu. V skutočnosti sa jedná o plochu terasy v úrovni terénu, ktorá je zastrešená až vysunutím stropnej konštrukcie nad 1. NP cca 5,37 m od terénu.
- V úrovni 1. PP nie je navrhnuté hygienické zázemie. Pre zvýšenie komfortu užívateľov rodinného domu aj s ohľadom na jeho veľkosť, odporúčame toto doplniť v ďalšom stupni projektovej prípravy.

- 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.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Príloha: 1 x dokumentácia

1x potvrdené: E.1-01 Koordinačná situácia, M 1:200; E.1-06 Pôdorys 1.PP-suterén, M 1:100; E.1-07 Pôdorys 1.NP-prízemie, M 1:100; E.1-09 Rez B-B', M 1:100; E.1-11 Pohľad juhovýchodný, M 1:100; E.1-14 Pohľad severozápadný, M 1:100

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené: E.1-01 Koordinačná situácia, M 1:200; E.1-06 Pôdorys 1.PP-suterén, M 1:100; E.1-07 Pôdorys 1.NP-prízemie, M 1:100; E.1-09 Rez B-B', M 1:100; E.1-11 Pohľad juhovýchodný, M 1:100; E.1-14 Pohľad severozápadný, M 1:100

Magistrát ODI, archív