



Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
16.12.2020                      MAGS OUIIC 42744/21-435909                      Ing. Mosná /59356508                      10.09.2021

Vec:

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

investor:	<b>Stavozvar s.r.o., Na Hroudě 11, 100 00 Praha 10, Česká republika</b>
investičný zámer:	<b>„Bytový dom, nadstavba a prístavba“ ul. Jaskový rad č. xx, Bratislava, kat. úz. Vinohrady</b>
žiadosť zo dňa:	<b>16.12.2020 a doplnená dňa 21.04.2021</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>ART OF SPACE, s.r.o., Michalská 7, 811 01 Bratislava, Ing. arch. Roman Hájek, reg. č. 1192 AA</b>
Dátum spracovania dokumentácie:	<b>december 2020</b>

**Predložená dokumentácia rieši:**

zmenu dokončenej stavby, ktorá spočíva z nadstavby, prístavby a stavebných úprav existujúcej budovy umiestnenej na ul. Jaskový rad č. 41. Pôvodný objekt má 1 podzemné podlažie, 2 nadzemné podlažia a zastrešený je šikmou strechou, o max. výške +11,450 m. Budova má pôdorysný tvar štvorca, o rozmeroch cca 12,23 m x 10,22 m. Objekt je súčasťou pôvodnej mestskej uličnej zástavby v danej lokalite, zodpovedajúcej svojej polohe vo vnútornom meste. Z juhovýchodnej strany objekt priamo susedí s vedľajším domom (sú od seba oddelené dilatálnou stenou), z južnej strany od ulice je odstúpený cca 4,90 m a popri dome zo západnej strany je riešený prístup na pozemok za domom, kde je hlavný vstup do objektu z dvorovej časti. V danom území sú v prevažnej miere vybudované rodinné a málopodlažné bytové domy, ale aj objekty administratívy a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia občianskej vybavenosti, v súlade s významom a potrebami danej lokality. Rozsah predmetnej rekonštrukcie spočíva v nadstavbe plnohodnotného 3.NP a obytného podkrovia, ktoré bude zastrešené sedlovou strechou so 4-mi vikiermi a balkónmi, s max. výškou strechy +15,740 m. V objekte sa zruší vnútorné schodisko a pristaví sa nové exteriérové oceľové schodisko prístupné zo severozápadnej strany objektu. Vstup do suterénu (pôvodne z interiéru) sa zruší a je navrhnutý nový vstup popod navrhované exteriérové schodisko ako jednoramenné schodisko, priamo z pozemku pred domom. Rekonštrukciou objektu vzniknú 4 bytové jednotky. V suterénnych priestoroch zostáva pivnica a kotolňa, pribudne práčovňa,

hygienické zázemie a priestor pre upratovačku. Bytové jednotky na 1.NP a 2.NP sú identické a sú riešené ako 3-izbové bytové jednotky, pričom na 2.NP pribudnú 4 balkóny. Na 3.NP je riešený 1x 2-izbový byt s balkónmi a 1x 4-izbový mezonetový byt so 6-mi balkónmi. Objekt je napojený na inžinierske siete prípojkami, a to na verejný vodovod, kanalizáciu, elektrické vedenia a plyn. Statická doprava je riešená na vlastnom pozemku v celkovom počte 7 parkovacích miest, pričom 4 parkovacie miesta sú v garáži, formou parkovacieho výtahu a 3 parkovacie miesta sú riešené na spevnenej ploche vytvorenej zo zatrávňovacích tvárnic. Dopravný prístup je zabezpečený priamo z miestnej komunikácie z ul. Jaskový rad. Celková plocha pozemku je 378 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha pôvodného objektu je 124,99 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha navrhovaného objektu je 135 m<sup>2</sup> (zväčšenie plochy o 10 m<sup>2</sup>), spevnené plochy majú cca 40,50 m<sup>2</sup>, parkovací výtah pre 4 vozidlá má 28,50 m<sup>2</sup>, plochy so zatrávňovacou dlažbou s účelom pre parkovanie majú 92 m<sup>2</sup> a zeleň na teréne tvorí 82 m<sup>2</sup>.

**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 stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:**

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parc. č. xxxxxxxxxxxx, kat. úz. Vinohrady stanovuje funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie.**

**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 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. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

**Spôsoby využitia funkčných plôch:**

**Prevládajúce:** rôzne formy zástavby rodinných domov

**Prípustné:** V území je prípustné umiestňovať najmä - bytové domy do 4 nadzemných podlaží, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

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. Meradlom 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 mesta je potrebné vo vnútornom meste, kde sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov,

v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby.

Predmetný zámer svojou funkciou, architektonickým stvárnením a spôsobom zástavby nenaruša charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia. Územie je tvorené v prevažnej miere rodinnými domami, ale aj bytovými objektmi do 3 nadzemných podlaží s obytným podkrovím. Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta sa v uvedenej lokalite pozdĺž ulice Jaskový rad vyskytuje zástavba mestského typu. Investičný zámer dotvára predmetné územie, rešpektuje stavebnú štruktúru daných priestorov, ale najmä zvyšuje spoločenskú atraktivitu daného územia. Dosahované indexy intenzity využitia funkčných plôch vypočítané na záujmové pozemky sú: IZP = 0,357; IPP = 0,93 a KZ = 0,216. Uvažovaný 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 dokončenej stavby:	„Bytový dom, nadstavba a prístavba“
na parc. č.:	xxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Vinohrady
miesto stavby:	ul. Jaskový rad

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:**

- konštatujeme, že predmetné územie spadá do ochranného pásma železničných tratí, s čím sú spojené negatívne vplyvy a obmedzenia (hluk, prašnosť, vibrácie, vplyv prevádzky trakcie a pod.) spôsobené železničnou prevádzkou;
- požadujeme, aby stavebník zrealizoval všetky opatrenia na elimináciu nepriaznivých účinkov od železničnej prevádzky. Uvádzame, že je potrebné zabezpečiť, aby ním navrhovaná stavba odolávala vplyvom železničnej prevádzky tak, aby v chránených priestoroch stavby neboli prekročené povolené limity hladiny hluku zo železničnej dopravy.

#### **z hľadiska dosahovania cieľov územného plánovania:**

- Stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia.

#### **z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- požadujeme, aby parkovacie miesta P1 a P2 boli viazané na jednu bytovú jednotku;
- upozorňujeme: 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 všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR 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 budúcich majetko - právnych vzťahov:**

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa

**ODPORÚČANIE:**

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
- z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj zelené fasády; v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov. V ďalšom stupni dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav, ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky

**UPOZORNENIE:**

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

V prípade, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné právo k nehnuteľnostiam, s ktorými uvažoval pri riešení investičného zámeru, hlavné mesto SR Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplynulo z tejto skutočnosti.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, 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.

1x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto, Stavebný úrad + potvrdená situácia  
Magistrát – OUIK, ODI

