



JAVISY s.r.o.
Koprivnická 9/A
841 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
12.08.2021 MAGS OUIK 59507/21-462018 Ing. Simeunovičová /257 18.10.2021

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XX
investičný zámer:	Rekonštrukcia a nadstavba RD, Brnianska ul. Bratislava, pozemky parc. č. xxxxx, xxxx k. ú. Staré Mesto
žiadosť zo dňa:	12.08.2021, doplnené 08.09.2021 a 08.10.2021
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	PD označená ako investičný zámer, časť architektúra postačujúca pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	INGART group, s.r.o., Ing.arch Martin Kotrus, Ing. Mgr. Art. Peter Živner - autorizovaný stavebný inžinier 5104 * A2
dátum spracovania dokumentácie:	05/2021, doplnenie 09/21

Predmetom projektovej dokumentácie je zmena dokončenej stavby – rodinného domu na pozemku parc. č. xxxxxxxxxx v k. ú. Staré Mesto. Pozemok s miernym prevýšením je umiestnený medzi ul. Brnianska a železničnou traťou. Prístup na pozemok je existujúcim vstupom z Brnianskej ulice. Jestvujúce objekty rodinného domu a skladu na pozemku budú nadstavané a v úrovni 2.NP budú prepojené do jedného funkčno-prevádzkového celku.

Pôvodný rodinný dom pôdorysného tvaru L s maximálnymi rozmermi cca 7,80 m x 27,67 m, má v uličnej časti 1.NP a podkrovia, v dvorovej časti 1.NP s plochou strechou. Samostatný objekt vo dvore s rozmermi 4,96 m x 8,0 m, slúžiaci ako sklad, prejde stavebnou obnovou, bude pristavaný o technickú miestnosť, nadstavaný a pričlenený k existujúcemu rodinnému domu. Uličná časť objektu so šikmou strechou a s výškou hrebeňa strechy +6,80 m ostáva bez objemových zmien. Dvorové krídlo RD s jedným podlažím a plochou strechou s výškou atiky +3,20 m bude nadstavané o jedno podlažie a v úrovni 2.NP prepojené s nadstavbou pôvodného samostatného skladového objektu. Nová časť domu bude mať v dvorovej časti 2.NP, prekryté plochou strechou s výškou atiky +6,39 m. V celom objekte je navrhnutá jedna bytová jednotka, s deviatimi izbami, kuchyňou, jedálňou, pracovňou a viacerými skladovými priestormi a bude slúžiť pre potreby viacčlennej rodiny. 1.NP slúži ako denná časť objektu, nachádzajú sa tu vstupné priestory, obývacia izba, kuchyňa s jedálňou, pracovňa, skladové priestory a technická miestnosť. Nová dvorová časť RD je na úrovni 2.NP navrhnutá ako nočná časť, je tu 5 izieb, z toho 2 s prístupom na balkón a hygienické zázemie.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii - uvedené ako stavba pôvodná a nová (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

- výmera záujmového územia:	423,00 m²	
- zastavaná plocha pôvodná:	203,00 m ²	
- zastavaná plocha nová:	230,00 m²	
- podlažná plocha nadzemných podlaží pôv.:	264,90 m ²	
- podlažná plocha nadzemných podlaží nová.:	388,00 m²	
o podlažná plocha bytovej funkcie:	388,00 m²	
o podlažná plocha nebytovej funkcie:	0 m²	
- zeleň pôvodná:	136,00 m²	
- zeleň nová:	117,00 m²	
- spevnené plochy pôvodná:	84,00 m ²	
- spevnené plochy nová:	76,00 m²	
- počet bytov/izieb nová:	1/9	
- počet podlaží PP/NP:	0/2	jestvujúca stavba 0/1+1
- počet parkovacích miest:	2	jestvujúci i nový stav
- podiel bytovej funkcie vo funkčnej ploche – nový:	69 %	

Statická doprava: je riešená v počte dve parkovacie miesta na spevnenej ploche v dvorovej časti objektu, na pozemku investora, s vjazdom z Brnianskej ulice – existujúci stav. Zväčšenie podlahovej plochy rodinného domu si nevyžaduje navýšenie počtu parkovacích miest.

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 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 a z vlastných výpočtov.

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxx stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch zmiešané územia, **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, kód funkcie **501**.

Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried.

Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch.

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 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.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia:**

vo funkčnej ploche zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, je typologický druh rodinný dom, zaradený medzi stavby prípustné v obmedzenom rozsahu.

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia pôvodný stav	intenzita využitia navrhovaný stav
- výmera záujmového územia:	423,00 m²		
- zastavaná plocha:	152,00 m²	IZP = 0,48	IZP = 0,54
- podlažná plocha (NP):	388,00 m²	IPP = 0,569	IPP = 0,91
- započítateľná zeleň:	117,00 m²	KZ = 0,31	KZ = 0,28

Navrhovaný investičný zámer spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501 – navrhnutá je zmena dokončenej stavby rodinného domu, ktorý bude i po zmene dokončenej stavby užívaný ako rodinný dom s jednou bytovou jednotkou. Objekt svojím hmotovo - priestorovým riešením nenarúša charakter stabilizovaného územia. Výsledné hodnoty IPP, IZP a KZ sú porovnateľné s hodnotami týchto regulatívov vo funkčnej ploche, s pozemkami na ktorých sú umiestnené objekty, ktoré už prešli prestavbou a stavebnou obnovou. V bilancovanom území evidujeme postupnú transformáciu na územie prispôbené mestskému charakteru, v ktorom sa nachádzajú rodinné domy, viaceré sídla firiem i menší bytový dom. S prihliadnutím na uvedené, je možné považovať dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku za prípustné.

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 stavbou:	Rekonštrukcia a nadstavba RD, Brnianska ul. Bratislava
na parcelách číslo:	xxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrál. území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Brnianska 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.
- Spevnená plocha pred objektom bude realizovaná z vodopriepustných materiálov (vegetačných tvárnic a zámkovej dlažby) v zmysle situácie spevnených plôch.

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:

- Statickú dopravu riešiť na vlastnom pozemku - v súlade s STN 73 6110/Z1/Z2, pre rodinný dom s jednou bytovou jednotkou.
- V prípade zmeny funkčného využitia objektu bude potrebné statickú dopravu prehodnotiť v súlade s funkčným využitím objektu a aktuálne platnou STN 73 6110.
- Otváranie brány pri vjazde zabezpečiť tak, aby vozidlá neobmedzovali dopravu (t. j. otváranie brány riešiť smerom na pozemok investora, resp. posuvnou bránou).
- Prípadné stavebné úpravy komunikácie/chodníka, ako aj prípadné dopravné značenie, riešiť ako súčasť stavby a odsúhlasiť s príslušným správcom komunikácie/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 odporúčame 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:

- K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.

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: 2 x projekt pre stavebné povolenie z 05/2010, 1 x PD investičný zámer z 08/2021 a 1 x PD investičný zámer z 09/2021;
1 x potvrdené: Situácia riešeného územia, M 1:250; 10. Pôdorys 1. NP- návrh, M 1:100; Pôdorys 2. NP- návrh, M 1:100; Rezy - návrh, M 1:100;
Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené: Situácia riešeného územia, M 1:250; 10. Pôdorys 1. NP- návrh, M 1:100; Pôdorys 2. NP- návrh, M 1:100; Rezy - návrh, M 1:100;
Magistrát OUIK- archív;