



Schwarczová

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
16.12.2015                      MAGS OUIIC 58999/15-396707                      Ing. arch. Simonidesová /514                      04.03.2016

Vec:

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

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| investor:                            | <b>Schwarczová</b>   |
| investičný zámer:                    | <b>Rodinný dom na Hroboňovej ulici – rekonštrukcia a dostavba<br/>parc. č. 4760,4761, Bratislava</b> |
| žiadosť zo dňa:                      | <b>16.12.2015, doplnená 02.02.2016</b>   |
| typ konania podľa stavebného zákona: | <b>územné konanie o zmene dokončenej stavby</b>  |
| druh podanej dokumentácie:           | <b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>   |
| spracovateľ dokumentácie:            | <b>Ing. arch. Marek Kolčák<br/>autorizovaný architekt 0986AA</b>                                     |
| dátum spracovania dokumentácie:      | <b>10/2015</b>   |

K pôvodnej žiadosti o záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti (spracovateľ projektovej dokumentácie Ing. arch. Marek Kolčák, dátum spracovania: 02/2015) bola dňa 17.04.2015 zaslaná odpoveď na žiadosť o záväzné stanovisko hlavného mesta slovenskej republiky Bratislavy k zmene dokončenej stavby: „Rodinný dom na Hroboňovej ulici – rekonštrukcia a dostavba, parc. č. 4760,4761,“ Bratislava č. j. MAGS ORM 38713/15-37562. Na základe posúdenia bolo v závere listu uvedené, že *projektovú dokumentáciu je potrebné upraviť – zredukovať navrhovanú hmotu tak, aby prípadná nadstavba zapadla do daného prostredia a korešpondovala so zástavbou existujúcich rodinných domov (nie je možné realizovať ani strešnú terasu nad 3.NP). Rovnako je potrebné zredukovať spevnené plochy na minimálnu možnú mieru a zeleň na pozemku riešiť vo väčšej miere so zohľadnením podielu zelene na susedných pozemkoch v rámci riešeného funkčného bloku.*

Aktuálne je predložená projektová dokumentácia s dátumom spracovania 10/2015 (spracovateľ projektovej dokumentácie Ing. arch. Marek Kolčák). Oproti pôvodnej dokumentácii je zrušená strešná terasa nad 3. NP, zmenené je zastrešenie nad schodiskom, maximálna výška šikmej strechy s výškou +10,50 m je upravená na plochú strechu s výškou atiky +10,20 m. Mierne vzrástla aj plocha zelene na pozemku.

**Predložená dokumentácia rieši:** zmenu dokončenej stavby – rekonštrukciu, nadstavbu a prístavbu jestvujúceho rodinného domu na nároží ulíc Hroboňova (oproti vozovni trolejbusov) a Bohúňova. V súčasnosti má objekt čiastočné podzemné podlažie, nadzemné podlažie a obytné

podkrovie, pričom zastrešenie je riešené hmotami dvoch manzardových striech s tmavou krytinou. Dom prešiel čiastočnou rekonštrukciou a prístavbou v roku 1993.

Pôdorysný tvar rodinného domu sa nemení, s výnimkou zrušenia presahu manzardových striech a zimnej záhrady na prízemí, na mieste ktorej bude zrealizovaná prístavba v úrovni 1. NP. Jestvujúce podkrovie bude asanované, nadstavané bude 2. NP a ustúpené 3. NP s terasou. Objekt bude mať po stavebných úpravách čiastočné podzemné podlažie (technické priestory) a tri nadzemné podlažia (1.NP: jestvujúci 2-izbový byt „C“, spodná úroveň, mezonetových 4-izbových bytov „A“ a „B“, 2.NP: druhá úroveň bytov „A“ a „B“ s terasou, 3.NP-ustúpené: tretia úroveň bytu „A“). Umiestnené v ňom budú 3 bytové jednotky užívané jednou rodinou. Objekt bude zastrešený plochými strechami, s úrovňou atiky nad 2. NP +7,10 m a nad 3. NP +9,20, priestor so schodiskom je prekrytý plochou strechou s výškou atiky +10,20 m. Smerom od susedného objektu na pozemku parc. č. 4763/1 (internátna baletná škola) je ponechaný pôvodný štítový múr s výškou hrebeňa +7,575 m.

Celková plocha pozemku je 586 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha objektom je 207 m<sup>2</sup> (pôvodný stav 209 m<sup>2</sup>), plocha zelene je 168 m<sup>2</sup> (pôvodný stav 160 m<sup>2</sup>).

Členenie stavby na stavebné objekty: SO 01 – Vlastný objekt, SO 02 - Prípojka vody, odstránenie starej prípojky, SO 03 – Spevnené plochy. Predmetom SO 03 sú spevnené plochy na vlastnom pozemku určené pre parkovanie vozidiel. Na styku chodníka a parkovacích miest bude od Bohúňovej ulice vytvorený odvodňovací žľab.

Dopravné pripojenie objektu je z Hroboňovej ulice cez existujúcu bránu cez chodník š. 2,1 m a z Bohúňovej ulice na spevnenú plochu dvora cez novú roletovú bránu na diaľkové ovládanie, cez chodník š. 2,3 m, zelený pás š. 1,05 m, spolu 3,35 m,

Statická doprava: Výpočet statickej dopravy je podľa STN 736110/Z2, február 2015. Podľa výpočtu pre tri bytové jednotky RD (1 byt do 90 m<sup>2</sup> a 2 byty do 90 m<sup>2</sup>) je potrebných 6,05 PM. Navrhovaný počet je 6 odstavných stojísk na vlastnom pozemku. Cez existujúci vjazd (sklopený obrubník a spevnenú plochu) z Hroboňovej sú navrhované 4 stojiská, z toho dve stojiská sú viazané. Z Bohúňovej ulice sú prístupné dve kolmé stojiská cez existujúci sklopený obrubník a novovytvorený vjazd na pozemok.

**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. **4760,4761** 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 zohľadniť a rešpektovať:

charakteristickú blokovú štruktúru vytvorenú založenou uličnou sieťou;

Zmena dokončenej stavby spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch, pôvodná funkcia aj typologický druh zástavby sa nemenia. Objekt je umiestnený v území s rôznorodou zástavbou rodinných domov v priamej nadväznosti na objekty občianskej vybavenosti (Funiversita, internátna baletná škola) s vysokou zastavanosťou a malým podielom zelene.

Stavebné úpravy jestvujúceho rodinného domu formou jeho prístavby a nadstavby nenarúšajú charakter stabilizovaného územia. Ukazovatele intenzity využitia pozemku: index zastavaných plôch minimálne klesá z pôvodnej hodnoty 0,37 na 0,36 (prístavba v úrovni 1. NP nahrádza asanovanú zimnú záhradu) a koeficient zelene mierne vzrastá z 0,28 na 0,30 (nárast cca 8m<sup>2</sup>). Dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku je možné považovať, s ohľadom na pôvodný objekt a charakter a rôznorodú zastavanosť danej lokality, za prijateľné.

**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: | <b>Rodinný dom na Hroboňovej ulici – rekonštrukcia a dostavba, parc. č. 4760,4761, Bratislava</b> |
| na parcelách číslo:          | <b>4760,4761</b>  |
| v katastrálnom území:        | <b>Staré Mesto</b>  |
| miesto stavby:               | <b>nárožie Bohúňovej a Hroboňovej ulice, 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:**

- objekt bude skolaudovaný ako rodinný dom s maximálne troma bytovými jednotkami;
- v ďalšom stupni projektovej prípravy riešiť navrhovanú zeleň minimálne v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie;
- zredukovať na minimálne možnú mieru množstvo spevnených plôch, navrhované odstavné plochy riešiť formou zatrávňovacích prefabrikátov

**z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- statickú dopravu riešiť na vlastnom pozemku, v rozsahu 2 odstavné stojiská (OS) na spevnenej ploche s prístupom z Bohúňovej ulice a 4 odstavné stojiská (OS) na spevnenej ploche s prístupom z Hroboňovej ulice;
- otváranie brán pri vjazde zabezpečiť tak, aby vozidlá neobmedzovali dopravu.

**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;

**UPOZORNENIE:**

- Zmenu dokončenej stavby v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie (bez strešnej terasy nad 3. NP) považujeme za maximálne prípustnú v danom území (čo sa týka zastavanosti a podlažnosti objektu), nie je možná žiadna ďalšia úprava, ktorá by vo väčšej miere intenzifikovala predmetnú stavebnú parcelu.
- 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 (okrem výkresov tvoriacich prílohu tohto stanoviska)  
1 x potvrdené: Situácia, nový stav, M 1:500; Pôdorys 1.NP-nový stav, M 1:100; Rez priečny BB-nový stav, M 1:100; Juhozápadný pohľad-nový stav, M 1:100;  
Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené: Situácia, nový stav, M 1:500; Pôdorys 1.NP-nový stav, M 1:100; Rez priečny BB-nový stav, M 1:100; Juhozápadný pohľad-nový stav, M 1:100;  
Magistrát ODI, archív