



Váš list číslo/zo dňa 13.12.2016 Naše číslo MAGS OUIIC 60573/16-417729 Vybavuje/linka Ing. arch. Simonidesová /514 Bratislava 20.02.2017

Vec:

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

investor:	
investičný zámer:	<b>Nadstavba rodinného domu na Banskobystrickej ul. č. 14, parc. č. 7752, 7753, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>13.12.2016, doplnená 29.12.2016</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. Milan Zelina autorizovaný architekt 1318AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>jún 2016, aktualizácia október 2016</b>

**Predložená dokumentácia rieši** zmenu dokončenej stavby – nadstavbu objektu jestvujúceho rodinného domu v radovej zástavbe na Banskobystrickej ulici. Objekt má v súčasnosti jedno zvýšené podzemné podlažie (v dvorovej časti pôdorysne najrozsiahlejšie), jedno nadzemné podlažie a nevyužitú podkrovie so sedlovou strechou. V objekte je umiestnená jedna bytová jednotka.

Zmena dokončenej stavby spočíva v asanácii dnešného podkrovia, nadstavbe jedného plnohodnotného podlažia a nového podkrovia prekrytého sedlovou strechou s vikiermi. V dvorovej časti bude pristavaná zimná záhrada (plocha cca 13,5 m<sup>2</sup>) v úrovni 1. NP a 2. NP. 1. NP je prepojené na záhradu pomocou vyrovnávajúcich schodov (výškový rozdiel 2,40 m). V úrovni 2. NP a podkrovia sú do záhrady navrhnuté terasy. V objekte budú umiestnené 3 bytové jednotky, každá na jednom nadzemnom podlaží (byt na 1. NP: 146,60 m<sup>2</sup>, byt na 2. NP: 156,20 m<sup>2</sup>, byt v podkroví: 143,20 m<sup>2</sup>). Vstup do objektu je pôvodný z Banskobystrickej ulice, cez schody zasahujúce do chodníka. Objekt je zastrešený sedlovou strechou, výška rímsy je +8,137 m (pôvodná výška rímsy +3,80 m), výška hrebeňa strechy je +12,00 m (výška pôvodného hrebeňa strechy +7,00 m).

Členenie stavby na SO: SO 01 Nadstavba rodinného domu – súčasťou stavebného objektu sú aj vnútorné rozvody technickej infraštruktúry, SO 02 Prípojky technickej infraštruktúry.

Plocha pozemku je 460 m<sup>2</sup>. Zastavaná plocha objektom je 201 m<sup>2</sup> (index zastavanej plochy pozemku je 0,44). Plocha zelene záhrady sa znižuje o zastavanú plochu zimnej záhrady o ploche 13,5 m<sup>2</sup>.

Podľa výpočtu statickej dopravy, je pre 3 BJ s výmerou nad 90 m<sup>2</sup>, potrebných 7 PM. Navrhované riešenie statickej dopravy: prenájom parkovacích miest od MČ Staré Mesto, alebo od iného poskytovateľa plôch statickej dopravy.

**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:**

**Hlavné mesto pri vyhodnotení záväzných regulatívov vychádzalo z údajov poskytnutých spracovateľom projektovej dokumentácie a z vlastných výpočtov.**

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. **7752, 7753** stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch **zmiešané územia**, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501.

Územia slúžiacie 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.

Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

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.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

**• v ostatnom území centra mesta**

prevláda v rámci stabilizovaných území blokový charakter existujúcej zástavby. V rámci jednotlivých funkčných plôch sa môžu nachádzať bloky zástavby s odlišnou intenzitou zástavby. Z hľadiska ich dostavby sa požaduje rešpektovať typický charakter bloku. V určitých prípadoch – zvýraznenie nároží, nadstavby – môže dôjsť k vyššej intenzite využitia pozemku v porovnaní s okolitou existujúcou zástavbou. Určujúce sú však regulatívy (stavebná čiara, výška, odstup a pod.) vyplývajúce z existujúcej stavebnej štruktúry bloku.

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 A zahŕňajúcej PZ CMO – stred, kde je potrebné:**

- *rešpektovať* výšku jestvujúcej zástavby 21m (6-7 nadzemných podlaží), ak výška štruktúry bloku presahuje v niektorej jeho časti limit 21 m, je v rámci dostavby alebo prestavby bloku možné riešiť zástavbu v intenciách jestvujúcej prevládajúcej výšky objektov tak, aby bola zachovaná charakteristická historická zástavba ulice, resp. mestského bloku a boli zachované proporcie jestvujúcej urbanistickej štruktúry a tak, aby nebola zmenou výškovej konfigurácie narušená urbanistická kompozícia, mierka alebo silueta v dotknutom území mesta.

V častiach a priestoroch bloku, v ktorom sa nachádza NKP prioritne rešpektovať pri dotváraní bloku jej historickú podlažnosť a výšku.

Predložená zmena dokončenej stavby je, z hľadiska funkčného, v súlade s územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov. Zostáva zachovaný pôvodný typologický druh – rodinný dom, v ktorom sú navrhnuté tri bytové jednotky. Rodinné domy patria medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy v obmedzenom rozsahu v rámci funkčného využitia: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501. Objekt svojím hmotovo - priestorovým riešením nenaruša charakter stabilizovaného územia. Index zastavaných plôch minimálne vzrastá na hodnotu 0,44, index podlažných plôch dosahuje hodnotu cca 1,15 a množstvo zelene na pozemku sa znižuje o minimálnu hodnotu 13,5 m<sup>2</sup>. V porovnaní s objektami nachádzajúcimi sa v danej funkčnej ploche patrí riešený objekt k tým, ktoré intenzifikujú záujmovú parcelu v nižšej miere (*pozn.: podľa nám dostupnej analýzy danej funkčnej plochy uplatnenej pri posudzovaní v danom území, dosahuje predmetný blok priemerné hodnoty cca: IZP: 0,60 a IPP: 2,75*).

Objekt je navrhovaný v radovej zástavbe Banskobystrickej ulice. V riešenej funkčnej ploche aj v uličnej zástavbe sú veľké odlišnosti v zastavaných a podlažných plochách jednotlivých objektov vo vzťahu k ich záujmovým pozemkom, rovnako ako aj v ich podlažnosti. Výšková úroveň objektov na Banskobystrickej ulici (jestvujúcich aj navrhovaných) stúpa smerom od Jozefskej ulice. Riešený objekt dotvára charakter blokovej zástavby danej urbanistickej štruktúry a svojou max. výškou (výška hrebeňa strechy +12,00 m) vhodne zapadá do uličnej zástavby.

**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 zmenou dokončenej stavby:	<b>Nadstavba rodinného domu na Banskobystrickej ul. č. 14, parc. č. 7752, 7753, Bratislava</b>
na parcelách číslo:	<b>7752, 7753</b>
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	<b>Banskobystrická ulica, 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 max. 3 bytovými jednotkami; priestory na 1. NP označené ako Pracovňa 0/VI a Pracovňa 0/VII budú skolaudované ako súčasť bytu na 1. NP a nebudú tvoriť samostatný nebytový priestor.
- Súčasťou technického vybavenia objektu označené vo výkrese 1. NP ako HUP, RS UPC a nádoby KO umiestniť v rámci objektu (zádveria) tak, aby nepôsobili rušivo v uličnom pohľade.

- Celkový architektonický výraz a materiálové a farebné riešenie nadstavby musí plne rešpektovať pripomienky a požiadavky KPÚ v Bratislave.

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

- Žiadame zrušiť schody zasahujúce do verejného chodníka a preriešiť vstup do objektu. Vstupné schody žiadame riešiť v rámci objektu rodinného domu.
- Žiadame nezužovať profil chodníka osadzovaním elektromerných skríň resp. iných meracích zariadení.
- Statickú dopravu žiadame riešiť formou dlhodobého nájmu parkovacích miest (min. desať rokov), v rozsahu minimálne jedno parkovacie miesto na byt t.j. spolu minimálne 3 parkovacie miesta v garáži v dostupnej vzdialenosti do 300 m.
- V DSP žiadame predložiť v súlade s platnými právnymi predpismi, platnú nájomnú zmluvu resp. zmluvu o budúcej zmluve k dlhodobému prenájmu (min. 10 rokov).
- Podmienkou kolaudácie je platná nájomná zmluva v súlade s platnými právnymi predpismi minimálne na 3 parkovacie miesta v garáži.

#### **Upozornenie:**

- Vo výkrese Situácia je v dvorovej časti pozemku parc. č. 7752 čiarkovane vyznačená plocha záhrady, ktorá je označená ako pozemok určený pre rozšírenie materskej školy. Upozorňujeme, že v predmetnom záväznom stanovisku je táto plocha určená výhradne ako zeleň rodinného domu, pričom oproti dnešnému stavu je plocha existujúcej zelene zmenšená iba o plochu zimnej záhrady (cca o 13,5 m<sup>2</sup>).
- Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie správy komunikácií a oddelenie dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného orgánu, vrátane organizácie dopravy počas výstavby (súčasťou žiadosti musí byť kópia tohto záväzného stanoviska).

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 potvrdené - 1.Situácia, M 1:300; 2.Pôdorys 1.NP-návrh, M 1:100; 6.Rez priečny, M 1:100; 7. Pohľad čelný, M 1:150.

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - 1.Situácia, M 1:300; 2.Pôdorys 1.NP-návrh, M 1:100; 6.Rez priečny, M 1:100; 7. Pohľad čelný, M 1:150.

Magistrát ODI, archív