



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
16.12.2016 MAGS OUIIC 34051/17-420014 Ing. arch. Simonidesová /514 01.03.2017

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	
investičný zámer:	Rekonštrukcia, prístavba a nadstavba rodinného domu, Úprkova 9, parc. č. 4791/1,2, Bratislava
žiadosť zo dňa:	16.12.2017
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Jarmila Konečná autorizovaný architekt 1011AA
dátum spracovania dokumentácie:	07/2016

K žiadosti o posúdenie investičného zámeru: „Rekonštrukcia, prístavba a nadstavba rodinného domu, Úprkova 9, parc. č. 4779/1,2, Bratislava“ bolo dňa 15.03.2016 vydané stanovisko hlavného mesta č. MAGS OUIIC 56905/15-373727 s minimálnymi požiadavkami na úpravu projektovej dokumentácie (pre žiadateľa: JUDr. Katarína Miháliková, Za Sokolovňou 1, 811 04 Bratislava).

Aktuálne je predložená žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti. Predložený návrh zmeny dokončenej stavby rešpektuje všetky pripomienky a požiadavky, ktoré si hlavné mesto uplatnilo v stanovisku zo dňa 15.03.2016.

Predložená dokumentácia rieši zmenu dokončenej stavby – prístavbu a nadstavbu jestvujúceho pôvodného rodinného domu na Úprkovej ulici. Celý blok je ohraničený Úprkovou, Jaseňovou, Bohúňovou a Čerešňovou ulicou. V súčasnosti má objekt jedno čiastočné podzemné podlažie (technické priestory), dve nadzemné podlažia (kancelárske priestory) s pristanou samostatnou garážou a podkrovie (sklad) prekryté valbovou strechou. Úroveň 1.NP je oproti terénu zdvihnutá cca o 0,8 m.

Stavebné úpravy spočívajú v prístavbe objektu v jeho zadnej časti a nadstavbe 3. NP (ustúpeného) po asanácii garáže a jestvujúceho podkrovia. V objekte s jedným podzemným podlažím, dvoma nadzemnými podlažiami a ustúpeným podlažím budú umiestnené: 1. PP – kotolňa, sklad, 1. NP - kancelárske priestory (resp. ateliér), 2. NP – 4-izbový byt s terasou, 3. NP – 2-izbový byt so strešnými terasami. Prístavba v dvorovej časti je prístupná samostatným vstupom priamo z terénu. Objekt bude zastrešený plochou strechou s výškou atiky nad 2. NP +

6,59 m, nad 3. NP + 10,12 m (pôvodná výška hrebeňa strechy: +10,020 m). Úroveň ±0,00 = 184,61 m n.m. Bpv. Objekt bude napojený na jestvujúce prípojky inžinierskych sietí. Zo strany Úprkovej ulice sa vybuduje nové murované oplotenie výšky 1,65 m s oceľovou vertikálnou výplňou s dvoma bránami pre vjazd (nová šírky 3,0 m, pôvodná šírky 2,6 m bude ponechaná) a novou bránkou pre peších šírky 1,0 m. Z dôvodu nutnosti vytvorenia parkovacích plôch v rámci predzáhradky pred hlavným objektom SO 01 budú odstránené dva vzrastlé stromy (tri pôvodné budú v tejto časti pozemku zachované).

Objektová skladba: SO 01 Hlavný stavebný objekt - Rodinný dom, SO 02 Oplotenie, SO 03 Spevnené plochy, SO 04 Rekonštrukcia vodovodnej prípojky, Areálové rozvody vody, SO 05 Areálové rozvody splaškovej a dažďovej kanalizácie, SO 06 Rekonštrukcia NTL plynovej prípojky Areálové rozvody NTL plynu, SO 07 NN prípojka, Areálové NN rozvody, SO 08 Telekomunikačná prípojka.

Plocha pozemku je 640 m², zastavaná plocha je 153,34 m² (pôvodný rodinný dom+garáž – 98 m², IZ: 163,30 m²), nadzemná podlažná plocha je 383,28 m² (pôvodný rodinný dom – 215 m², IZ: 408,20 m²), plocha zelene je 371,06 m² (pôvodný stav - 502 m², IZ: 357 m²), spevnené plochy – 115,60 m² (pôvodný stav - 40 m², IZ: 119,70 m²).

Statická doprava: výpočet statickej dopravy je pre 2 byty: Byt č. 1: (nad 90 m²), Byt č. 2 (do 60 m²) a administratívu (4 zamestnanci). Podľa výpočtu statickej dopravy (STN 736110/Z1, Z2) je potrebných spolu 5 stojísk, z toho 4 pre bývanie.

Parkovanie pre rodinný dom (RD) je navrhnuté na vlastnom pozemku po stranách RD vybudovaním 5 odstavných stojísk (OS). Po pravej strane RD sú 3 OS za sebou (povrch: zámková dlažba) a po ľavej strane 2 OS za sebou (povrch: zatrávňovacie tvárnice). V oplotení budú dve posuvné brány. Dopravné pripojenie je na Úprkovu ulicu. V mieste brán bude existujúci obrubník nahradený skoseným obrubníkom.

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. **4791/1,2** 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 prispôsobenej 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 domu spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch: obytné územia, málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102 - zostáva zachovaný typologický druh - rodinný dom. Po stavebných úpravách bude v objekte viac ako 50 % plochy tvoriť bytová funkcia a zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané patria medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy s kódom 102 v obmedzenom rozsahu.

Objekt svojím hmotovo - priestorovým riešením nenaruša charakter stabilizovaného územia.

Dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku sú: IPP: 0,598, IZP: 0,239, KZ: 0,579.

S ohľadom na priemerné vypočítané hodnoty týchto regulatívov vo vzťahu k celej funkčnej ploche IPP: 0,367 (dosahované hodnoty na jednotlivých pozemkoch: 0,17 – 0,77), IZP: 0,199 (dosahované hodnoty na jednotlivých pozemkoch: 0,12 – 0,31) a s prihliadnutím na charakter zástavby, je možné považovať ich za prípustné. Oproti návrhu, ku ktorému bolo dňa 15.03.2016 vydané stanovisko k investičnému zámeru č. MAGS OUIK 56905/15-373727 prišlo k miernemu poklesu IZP a IPP a k miernemu nárastu KZ.

Navrhovaný architektonický výraz objektu je prispôsobený jestvujúcej urbanistickej štruktúre (oba susedné objekty sú ukončené plochými strechami). S navrhovanou podlažnosťou 2 NP + ustúpené podlažie s výškou atiky +10,12 m patrí v danej funkčnej ploche k tým objektom, ktoré mierne prevyšujú existujúcu výškovú hladinu. S ohľadom na postupnú transformáciu predmetného územia na rodinnú zástavbu prispôsobenú mestskému charakteru bývania a zanedbateľný nárast maximálnej výšky objektu oproti jestvujúcemu stavu (pôvodná výška hrebeňa strechy: +10,020 m), je navrhovaná výška rodinného domu prípustná.

Vzhľadom na rozsah zmeny dokončenej stavby objekt nemení pôvodnú uličnú čiaru založenú existujúcou zástavbou a zachováva optické rozhranie pozemku a komunikácie (oplotenie je riešené v prednej časti pozemku rovnako ako na vedľajších pozemkoch).

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:	Rekonštrukcia, prístavba a nadstavba rodinného domu, Úprkova 9, parc. č. 4791/1,2, Bratislava
na parcelách číslo:	4791/1,2
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.
- V ďalšom stupni projektovej prípravy riešiť navrhovanú zeleň minimálne v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie – všetky navrhované odstavné plochy riešiť formou zatrávňovacích prefabrikátov.

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- Statickú dopravu (parkovanie) žiadame riešiť na vlastnom pozemku v počte 5 odstavných stojísk.
- V prípade zmeny funkčného využitia objektu musí byť statická doprava prehodnotená.
- Stavebné úpravy chodníkov príp. komunikácie, ako aj prípadné dopravné značenie požadujeme riešiť ako súčasť stavby a odsúhlasiť s príslušným správcom komunikácie.
- Žiadame nezužovať profil chodníka osadzovaním elektromerných skriň resp. iných meracích zariadení a umiestňovaním nádob na komunálny odpad.
- V DSP v „Dopravnom výkrese“ žiadame preukázať: statickú dopravu, zakresliť dopravné pripojenie objektu (vjazd), prípadné navrhované úpravy chodníkov a komunikácie atď. Zakresliť a zakótovať aj šírkové usporiadanie komunikácie, vrátane chodníkov, atď. Výkres požadujeme s náležitým kótovaním. Parkovacie miesta riešiť pre osobné automobily O2.

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:

- V projektovej dokumentácii je v Sprievodnej správe na str. 3 uvedená výška atiky + 9,85 m, podľa grafickej časti je táto výška +10,12 m; túto nezrovnalosť je potrebné odstrániť.
- 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).

- 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: 1x potvrdené: 04. Koordinačná situácia, M 1:150; 11. Pôdorys 1.NP návrh, M 1:75; 13. Pôdorys 3.NP návrh, M 1:75; 14. Rez A-A´ návrh, M 1:75; 15. Pohľady SV, SZ návrh, M 1:100;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené: 04. Koordinačná situácia, M 1:150; 11. Pôdorys 1.NP návrh, M 1:75; 13. Pôdorys 3.NP návrh, M 1:75; 14. Rez A-A´ návrh, M 1:75; 15. Pohľady SV, SZ návrh, M 1:100;

Magistrát ODI, archív