



MOROCZ_TACOVSKY s.r.o.
Balkánska 179/A
851 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
18.05.2021 MAGS POD 52688/21-369287 Ing. arch. Simonidesová /514 09.06.2021

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XX
investičný zámer:	Rodinný dom, Bohúňova xx, pozemky parc. č. xxxxxxxxxx, Bratislava
žiadosť zo dňa:	18.05.2021
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Michal Tačovský autorizovaný architekt 1922AA
dátum spracovania dokumentácie:	05/2021

Žiadosť o záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti je podaná prostredníctvom portálu elektronických služieb mesta Bratislava.

Predmetom projektovej dokumentácie je výstavba rodinného domu na pozemku investora prístupnom z Bohúňovej ulice s prevýšením cca 1 m. Jestvujúci objekt na pozemku bude pred výstavbou asanovaný.

Rodinný dom pôdorysného tvaru obdĺžnika s maximálnymi rozmermi cca 13,92 m x 13,52 m, má navrhnuté jedno, čiastočne vnímateľné, podzemné podlažie a dve nadzemné podlažia. V objekte je navrhnutá jedna bytová jednotka. Na 1. PP je garáž pre dve vozidlá, technické a skladové priestory. 1. NP slúži ako denná časť objektu, nachádzajú sa tu vstupné priestory, obývací izba s jedálňou orientovaná do záhrady, kuchyňa, pracovňa a hostovská izba s vlastným sociálnym zázemím. 2. NP je navrhnuté ako nočná časť, navrhnuté sú tu 4 izby s prístupom na balkón (2 so samostatnými šatníkmi) a hygienické zázemie. Zastrešenie objektu je plynkou sedlovou strechou s výškou hrebeňa +8,089 m.

Úroveň ± 0,00 = 177,03 m n. m. Bpv.

Objektová skladba: SO.01 Rodinný dom, SO.02 Prípojka NN, SO.03 Prípojka kanalizácie.

Plocha pozemku: 676 m², zastavaná plocha objektom: 188,20 m², podlažná plocha: 376,40 m², započítateľná plocha zelene: 330 m².

Statická doprava: na 1. PP je navrhnutá garáž pre 2 vozidlá. Pred garážou je spevnená plocha, na ktorej je možné parkovanie tretieho vozidla. Pre potreby rodinného domu sú na pozemku investora navrhnuté 3 odstavné stojiská s vjazdom cez bránu z Bohúňovej ulice. Pozemok je z ulice oplotený priehľadným oplotením. Otváranie brány je zakreslené smerom do chodníka.

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. xxxxxxxxxxxx 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 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. neúmerne 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.

Navrhovaný investičný zámer spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch: obytné územia, málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102 – navrhnutý je rodinný dom, v ktorom je riešená jedna bytová jednotka

Objekt svojím hmotovo - priestorovým riešením nenaruša charakter stabilizovaného územia.

Dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku sú: IPP: 0,56, IZP: 0,28, KZ: 0,49.

V projektovej dokumentácii sú navrhnuté hodnoty IPP, IZP a KZ na riešenom pozemku porovnávané k dvom rôznym spôsobom vyhodnotenia záujmového územia:

- k širšiemu záujmovému územiu, v ktorom je bilancovaných sedem najbližších funkčných plôch s charakterovo príbuznou štruktúrou zástavby vo funkčnom využití územia s kódom funkcie 102, kde dosahujú regulatívy intenzity využitia pozemku priemerné hodnoty IPP: 0,42, IZP: 0,24 a KZ: 0,50,
- k záujmovému územiu v bezprostrednom kontakte s navrhovanou stavbou, v ktorom je bilancovaných päť najbližších pozemkov v uličnej zástavbe Bohúňovej ulice, kde dosahujú regulatívy intenzity využitia týchto pozemkov hodnoty IPP: 0,28–0,40, IZP: 0,20–0,28 a KZ: 0,37–0,78.

Výsledné hodnoty IZP a KZ sú porovnateľné s priemernými hodnotami týchto regulatívov v bilancovanom území. IPP je oproti pozemkom s jestvujúcou zástavbou mierne navýšené a dosahuje intenzitu objektov, ktoré už prešli prestavbou a stavebnou obnovou a nerušene sa včlenili do územia. S prihliadnutím na postupnú transformáciu predmetného územia na rodinnú zástavbu prispôbenú mestskému charakteru bývania, je možné považovať dosahovanú hodnotu IPP za prípustnú.

Umiestnenie rodinného domu na pozemku rešpektuje uličnú čiaru vymedzenú existujúcou zástavbou a svojou podlažnosťou a celkovou výškou objektu nadväzuje na okolité objekty rodinných domov.

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:	Rodinný dom, Bohúňova xx pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxx, Bratislava
na parcelách číslo:	xxxxxxxxxxxxxx
v katastrál. území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Bohúňova 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:

- Prekrytie vstupu do objektu v úrovni 1. NP a balkón na uličnej fasáde 2. NP realizovať bez obvodových zvislých konštrukcií.

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 - pre rodinný dom s jednou bytovou jednotku v rozsahu 3 odstavne stojiská v súlade s STN 73 6110/Z1/Z2.

- 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).
- Je potrebné, aby navrhované objekty (oplotenie pozemku, objekt smetníkov, meracie zariadenia rodinného domu: elektro-merné, plynovo-merné a iné skrine) boli umiestnené na pozemku investora tak, aby nezasahovali do dopravného priestoru verejnej komunikácie Bohúňova ulica.
- 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 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:

- Komunikácia Bohúňova je zaradená do siete miestnych komunikácií III. triedy.
- 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.
- 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.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Príloha: 1 x potvrdené: 07. Zastavovacia situácia, M 1:200; 10. Pôdorys 1. NP, M 1:100; 12. Rezy, M 1:100; 13. Pohľady, M 1:225, 1:200

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené: 07. Zastavovacia situácia, M 1:200; 10. Pôdorys 1. NP, M 1:100; 12. Rezy, M 1:100; 13. Pohľady, M 1:225, 1:200

Magistrát ODI, archív