

Váš list číslo/zo dňa
16.08.2021

Naše číslo
MAGS OUIČ 59696/21-440535

Vybavuje/linka
Ing. Simeunovičová /257

Bratislava
21.09.2021

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	xx
investičný zámer:	Bytový dom, Topoľová č. xxxx, Bratislava pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx k.ú. Staré Mesto
žiadosť zo dňa:	16.08. 2021, doplnená 20.08.2021
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnej zmene stavby pred dokončením
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre dodatočnú zmenu stavby - projekt skutočnej realizácie stavby
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Pavol Kopačka autorizovaný architekt 2416AA
dátum spracovania dokumentácie:	02/2021

K zmene dokončenej stavby: „Topoľová xxxxx – rozšírenie bytov č. 2 a 4 a stavebné úpravy v bytovom dome“ bolo Mestskou časťou Bratislava-Staré Mesto, ako príslušným stavebným úradom, vydané stavebné povolenie pod č. j. 5044/20674/2016/STA/Zsi-G/28 zo dňa 28.04.2016. Toto rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť 30.05.2016.

Zámerom investora bolo zbytniť nevyužívané podkrovie, zrealizovať dve nové schodiská na bočných fasádach domu, v dvorovej časti rozšíriť strešnú konštrukciu o tri vikiere a zväčšiť podlahovú plochu dvoch existujúcich bytov na 2.NP o podkrovie. Byt č. 2 a č. 4 boli plánované ako mezonetové, s úžitkovými plochami 113,50 m² a 116,40 m². Dva pôvodné byty č. 1 a 3 v objekte boli umiestnené na 1.NP. Na 1.PP objektu bola plánovaná kuchynka, dve kúpeľne a skladové priestory.

Po vydaní stavebného povolenia na zmenu dokončenej stavby, bola stavba zrealizovaná v rozpore s vydaným stavebným povolením, bez zmeny objemových parametrov. Aktuálne je predložená žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy v rámci konania o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením.

Obsahom projektovej dokumentácie je zameranie skutočne zrealizovanej stavby bytového domu na pozemku parc.č. xxxxxxxxxx k.ú. Staré Mesto na Topoľovej ulici č. xxxxxx, ktorá je riešená v rámci dodatočného povolenia zmeny stavby pred dokončením.

Bytový dom je osadený v mierne svahovitom teréne, ktorý sa zvažuje od ulice smerom do záhrady. Hmotové riešenie kopíruje dva pôvodné objekty na pozemku. Svahovitost' terénu a snaha o ucelenú dennú časť s nočnou časťou bytov v jednej výškovej úrovni ovplyvnili dispozičné riešenie, tak, že každý zo štyroch bytov je navrhnutý na jednej výškovej úrovni, bez využitia mezonetov. Pôvodné riešenie uvažovalo s dvomi mezonetovými bytovými jednotkami, ktoré boli navrhnuté z dôvodu zobytnenia podkrovia a jeho pripojenia k bytom na 2.NP.

V objekte bytového domu sú navrhnuté štyri bytové jednotky (ich počet sa oproti vydanému právoplatnému povoleniu nemení). Podlažnosť objektu je rozložená do 4 základných výškových úrovní (jedno podzemné podlažie + tri nadzemné podlažia, pričom 3. NP je riešené ako podkrovie). Dispozičné riešenie: Všetky štyri byty sú umiestnené v oboch objektoch – Topoľová 9 a 11. Usporiadané sú horizontálne nad sebou, pričom dva z nich – byt č. 1 na 1.PP a byt č. 2 na 1.NP sú prístupné z vchodu č.9 a byt č. 3 na 2.NP a byt č. 4 v podkroví sú prístupné z vchodu č. 11. Na **1. PP** s výškovou úrovňou -2,80 m, sa nachádza **byt č.1**, s úžitkovou plochou 119 m². Je 5-izbový s dvomi kúpeľňami, kuchyňou, kotolňou a sklodom. **Byt č. 2** na **1.NP** s výškovou úrovňou + 0,00 m má úžitkovú plochu 119,8 m² – je 2-izbový, s kúpeľňou a špajzou, pričom obývačka, kuchyňa a jedáleň tvoria otvorený veľkopriestor. **Byt č. 3** na **2. NP** s výškovou úrovňou +3,10 m má úžitkovú plochu 119,3 m². Je to 5-izbový byt s dvomi kúpeľňami a šatníkom. Na **3. NP**, výšková úroveň +6,25 m je v podkroví umiestnený **byt č. 4** s úžitkovou plochou 115,4 m². Je to otvorený 2-izbový byt s kúpeľňou, kuchyňou a šatníkom. Z bytu sú prístupné dva balkóny nad točitými schodiskami.

Voči pôvodne posudzovanej zmene dokončenej stavby, ktorá mala vydané právoplatné stavebné povolenie, sa z hľadiska hmotovo-priestorového jedná v zásade o rovnaké riešenie. Stavba, resp. jej zmena nemá vplyv na územným plánom záväzne stanovené prvky funkčného využitia a priestorového usporiadania územia.

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 dodatočného povolenia zmeny stavby pred dokončením 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.

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 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).

Predložená dodatočná zmena stavby pred dokončením **spĺňa reguláciu funkčného využitia** plôch – riešená je stavba malopodlažného bytového domu so štyrmi bytovými jednotkami – pôvodne povolená funkcia objektu ani jeho typologický druh sa nemenia.

Táto zmena stavby pred dokončením neovplyvňuje intenzifikáciu pozemku nachádzajúceho sa v stabilizovanom území a dosahované hodnoty regulatívov intenzity využitia riešeného pozemku ostávajú identické ako boli v pôvodne vydanom stavebnom povolení.

S ohľadom na to, že oproti vydanému stavebnému povoleniu nedochádza k zmene architektonického výrazu objektu, ani k zmene kapacitných údajov stavby - zastavaná plocha objektom, celková podlažná plocha, výška stavby a počet bytových jednotiek, je predložená dodatočná zmena stavby pred dokončením 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

s dodatočným povolením zmeny stavby pred dokončením:	Bytový dom, Topoľová č. xxxx, Bratislava
na parcelách číslo:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrál. území:	Staré Mesto
miesto stavby:	ulica Topoľová, 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 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.

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- Statickú dopravu riešiť výlučne na vlastnom pozemku, podľa funkčného využitia objektu a platnej STN.
- V prípade zmeny funkčného využitia objektu bude potrebné statickú dopravu prehodnotiť.

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:

Ďalšie požiadavky vyplývajúce zo strategických dokumentov hlavného mesta SR Bratislavy - Adaptačné opatrenia súvisiace so zmenou klímy:

- 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;

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 realizovanej stavby sme si ponechali

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Príloha: 1 x pôvodná projektová dokumentácia a Svetlotechnický posudok,

1x potvrdené: výkres č.1.Koordinačná situácia, M 1:200; výkresy č. 2-5 Pôdorysy 1. PP, 1.NP, 2.NP a 3.NP (podkrovia) M 1:50; výkres č. 8 rez pozdĺžny C-C', M 1:50

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené: výkres č.1.Koordinačná situácia, M 1:200; výkresy č. 2-5 Pôdorysy 1. PP, 1.NP, 2.NP a 3.NP (podkrovia) M 1:50; výkres č. 8 rez pozdĺžny C-C', M 1:50
Magistrát ODI, archív;