



Váš list
zo dňa **27.03.2022**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 49839/2022-
541127**

Vybauje / Linka
**Ing. arch. Katarína Záhorská
+421 2 5935 6610**

V Bratislave
19.12.2022

VEC: Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XX
investičný zámer:	RODINNÝ DOM SMREČIANSKA xx, k.ú. Staré Mesto, Bratislava
žiadosť zo dňa:	27.03.2022, dopĺňaná 06.10.2022, 08.11.2022
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	FVA s.r.o., Tomášikova 30C, Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. Mgr. art. Ľubomír FUŇA, autorizovaný architekt 1333AA, Ing. Mgr. art. Martin Vanko, autorizovaný architekt 1806AA;
dátum spracovania dokumentácie:	december 2021

Predmetom projektovej dokumentácie je zmena dokončenej stavby rodinného domu formou dostavby, prestavby a nadstavby, umiestneného na Smrečianskej ulici. Existujúci rodinný dom sa nachádza v centrálnej zastavanej časti mesta Bratislava, na severovýchodnej hranici mestskej časti Staré Mesto, susediacej s mestskou časťou Nové Mesto. Rodinný dom je súčasťou existujúcej blokovej zástavby so zmiešanou funkciou bývania a občianskej vybavenosti. So susedným objektom tvorí dvojdom, ktorý má centrálny spoločný vstup do nádvorja, kde sú situované aj samotné vstupy do oboch objektov. Samotný rodinný dom sa radí medzi objekty s pamiatkovou hodnotou. Objekt rodinného domu je v súčasnosti jednopodlažný, s neobytným podkrovím. Pôdorys má tvaru písmena L s celkovými rozmermi 17,33 x 6,90 m. Zastrešený je z uličnej strany sedlovou strechou a zo strany nádvorja pultovou strechou s výškou + 6,500 m od podlahy prízemja v úrovni ± 0,000 m. Vstup do objektu je situovaný z nádvorja, do ktorého sa vstupuje z ulice, spoločným vstupom so susedným objektom, s ktorým spolu tvoria dvojdom.

Zmenou dokončenej stavby vznikne dvojpodlažný rodinný dom. Dostavba je navrhovaná najmä ako pôdorysné predĺženie domu v smere do nádvorja, v šírke súčasného pôdorysu domu. Charakter pôdorysného tvaru L ostáva nezmenený, s celkovými pôdorysnými rozmermi 31,65 x 7,05 m. Nad 1.NP je navrhované z uličnej strany obytné podkrovie a v nádvorí druhé nadzemné podlažie. V kratšom ramene domu, tvoriacom uličnú čiaru sa počíta s prestavbou strechy v pôvodnom tvare a objeme s výškou + 6,500 m od podlahy prízemja v úrovni ± 0,000 m. Zastrešenie dlhšieho pôdorysného ramena, ktoré je v súčasnosti zastrešené pultovou strechou, je navrhnuté rovnako ako pultová strecha, avšak s nižším sklonom a vypádaním v smere pôvodnej strechy.

Vstup do nádvorja ostáva v návrhu v pôvodnej polohe. Do objektu rodinného domu je možné vstupovať z nádvorja alebo cez nový vstup priamo z ulice. Umiestnenie nového vstupu vychádza z pôvodného členenia fasády. Nové otvory tak rešpektujú pôvodné polohy okien. Zachovaná je tiež členitosť fasády a zdobenie otvorov.

Parkovacie miesta pre 2 vozidlá bude zabezpečené v rámci parkovacej politiky Hlavného mesta SR na Smrečianskej ulici.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii
(za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

- výmera záujmového územia:	347,00 m²
- zastavaná plocha:	183,30 m² (pôvodný objekt: 114,40 m ²)
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	352,02 m² (pôvodný objekt: 114,40 m ²)
- zeleň na teréne:	115,20 m² (pôvodne: 200,10 m ²)
- spevnené plochy:	44,40 m²
- počet bytových jednotiek:	1
- počet podlaží PP/NP:	0/2
- počet parkovacích miest:	2

Hlavné mesto Slovenskej republiky 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 Slovenskej národnej rady 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 01, 02, 03, 05, 06 a 07 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky reg. „C“ parc. č. xxxxxxxxxx, k.ú. Staré Mesto, ÚPN** stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, stabilizované územie**

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia slúžiace 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.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti.

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä: bytové domy, zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu: v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: rodinné domy, zariadenia športu, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácnosti.

Nepripustné: v území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, areálové zariadenia občianskej vybavenosti s vysokou koncentráciou osôb a nárokmi na obsluhu územia, zariadenia veľkoobchodu, autokempingy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Intenzita využitia územia:

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. ÚPN 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 zložitost', 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:

- **na 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, odstupy 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).

Zájmové parcely sú súčasťou **územia kompaktného mesta** (územie zóny B, ktorá tvorí obalový priestor zóny A zahŕňajúcej zostávajúci priestor PZ CMO), kde je v riešenom území potrebné zohľadniť a rešpektovať:

- maximálne zachovanie charakteru zástavby s adekvátnou funkčnou adaptáciou.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia:**

- vo funkčnom využití územia: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501, patria rodinné domy medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy v obmedzenom rozsahu;

podiel funkcií vo funkčnej ploche:

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
- celková podlažná plocha:	31 935 m²		
- podl. plocha bytovej funkcie:	13 480 m²	42,21 %	max. 70%
- podl. plocha nebytovej funkcie:	18 455 m²	57,79 %	min. 30%

- Navrhované funkčné využitie riešeného objektu nemení funkciu oproti jestvujúcemu stavu. Mierne narastá podlažná plocha bytovej funkcie, čo je v rámci funkčnej plochy zanedbateľné. Navrhovaná zmena dokončenej stavby **je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN**. Pomer bytovej funkcie vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch dosiahne v rámci riešenej funkčnej plochy 42,21 %, čím je max. prípustný podiel bytovej funkcie 70 % v riešenom území rešpektovaný.
- Objekt sa nachádza na území Pamiatkovej zóny Bratislava – centrálna mestská oblasť. K predloženej projektovej dokumentácii bolo doložené záväzné stanovisko Krajského pamiatkového úradu v Bratislave, číslo: K PUBA-2022/6197-6/92632/DIM, zo dňa 08.11.2022, v ktorom je zámer schválený pri dodržaní zadaných podmienok.

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh /jestvujúci objekt/	intenzita využitia priemer. hodnoty vo FP
- záujmové územie:	347,00 m²		
- zastavaná plocha:	183,30 m²	IZP = 0,528/0,33/	IZP = 0,54
- podlažná plocha (NP):	352,02 m²	IPP = 1,014 /0,33/	IPP = 1,47
- započítateľná zeleň:	115,20 m²	KZ = 0,302 /0,58/	

- **Navrhovaná zmena dokončenej stavby nenarúša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry** a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby. Svojou mierkou a osadením na pozemku rešpektuje existujúcu uličnú čiaru a okolitú zástavbu. Dosahované ukazovatele intenzity využitia územia – index zastavaných plôch a index podlažných plôch navrhovanou dostavbou a nadstavbou v dvorovej časti objektu mierne vzrástli oproti jestvujúcemu stavu. Výsledné hodnoty indexov IZP a IPP sú nižšie ako priemerné hodnoty týchto ukazovateľov vo funkčnej ploche.

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

s umiestnením stavby:	RODINNÝ DOM SMREČIANSKA xx
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	xxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Smrečianska ulica

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 jej využitia;

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- investičný zámer v predloženom rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmového pozemku (s ohľadom na jeho polohu v rámci dotknutej funkčnej plochy) za max. prípustný v stabilizovanom území;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- vo veci vykázania dvoch parkovacích miest na verejných parkovacích miestach v rámci regulácie mestskej parkovacej politiky PAAS, súhlasíme. Súhlasíme z dôvodu vyjadrenia pamiatkového úradu, ktorý neumožňuje vybudovanie parkovacích miest na pozemku stavby a tiež z dôvodu, že ide o prestavbu existujúcej stavby, nie o novú stavbu (v prepočte s rovnakým počtom PM, ktoré by museli byť vykázané aj pri pôvodnej stavbe).

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy;

z hľadiska tvorby zelene/adaptácie na zmenu klímy rešpektovať v ďalšom stupni dokumentácie ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitulu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- 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 na polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.

UPOZORNENIE:

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.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

V prípade, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné právo k nehnuteľnostiam, s ktorými uvažoval pri riešení investičného zámeru, hlavné mesto SR Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplynulo z tejto skutočnosti.

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.

Príloha: potvrdené výkresy: Koordinačná situácia, M 1:250

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia, M 1:250
Magistrát OUIC – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor