



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA –
STARÉ MESTO
Vajanského nábrežie 3
814 21 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
16.05.2018 MAGS OUIK Ing. arch. Záhorská/610 25.07.2018
46130/18-333181

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

| | |
|--------------------------------------|--|
| investor: | XXXXXXXXXXXXXXXX |
| investičný zámer: | „Zmena dokončenej stavby – rekonštrukcia, nadstavba a prístavba rodinného domu |
| žiadosť zo dňa: | 16.05.2018 |
| typ konania podľa stavebného zákona: | územné konanie |
| druh podanej dokumentácie: | dokumentácia pre stavebné povolenie |
| spracovateľ dokumentácie: | Ing. arch. Zoltán Belokostolský, Ing. Peter Sivoň, PhD, Ing Milan Šulan |
| dátum spracovania dokumentácie: | január 2018 |

Stavebný úrad listom č.6143/16233/2018/STA/Zsi zo dňa 11.04.2018 oznámil začatie konania o umiestnení a povolení zmeny dokončenej stavby pod názvom „**Úprkova 6 – prístavba a nadstavba rodinného domu**“ na pozemku reg. „C“ parc. č. xxxxxx, 2m k.ú. Staré Mesto pre stavebníkov Matúš Metes.

Vzhľadom na to, že stavba spĺňa charakteristiku jednoduchej stavby, stavebný úrad spojil územné konanie so stavebným konaním a návrh porovnal s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Nakoľko účastník konania podal listom zo dňa 06.09.2017 písomné pripomienky voči vyhodnoteniu súladu návrhu s regulatívmi Územného plánu hl. mesta SR Bratislava, rok 2007, v znení zmien a doplnkov a požiadal, aby toto vyhodnotenie uskutočnil Magistrát hlavného mesta Sr Bratislavy predložením záväzného stanoviska, ste nás požiadali listom zo dňa 16.05.2018 o vydanie záväzného stanoviska hl. mesta k predmetnému investičnému zámeru. K žiadosti bola predložená projektová dokumentácia stavby „**SO 01 Zmena dokončenej stavby – rekonštrukcia, nadstavba a prístavba rodinného domu – Metes**“, parc. č. xxxxxxxx, k.ú. Staré Mesto, dokumentáciu spracoval Ing. arch. Zoltán Belokostolský, Ing. Peter Sivoň, PhD., Ing Milan Šulan, január 2018.

Predložená dokumentácia rieši:

Rekonštrukciu, nadstavbu a prístavbu rodinného domu na ul. Úprkova. Navrhovaný rodinný dom v maximálnej miere zachované pôvodné nosné a obvodové murivo 1.PP a 1. NP., 2.NP a strešná konštrukcia budú odstránené. Poloha priečelia domu (uličná čiara) ostáva nezmenená.

Navrhovaný objekt rodinného domu má jedno nadzemné podlažie a druhé nadzemné podlažie je ustúpené. Pôdorysný tvar rodinného domu je tvaru L s celkovými rozmermi (najdlhšie strany) je 25,45 x 18,30 m, tvorí jeden celok a je zastrešený plochou strechou. Výška atiky je na 1.NP je +3,57 m a na 2. NP +7,10 m nad úrovňou podlahy prízemia ±0,000.

Dopravný prístup je riešený z Úprkovej ulice a statická doprava je zabezpečená v počte 4 stojiská na spevnenej ploche na vlastnom pozemku. Plocha pozemku je 702 m², zastavaná plocha je 244,50 m², spevnené plochy 84 m², plocha zelene 373,50 m².

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 stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parc. č. xxxxxxxx stanovuje funkčné využitie územia:

- **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102**

Podmienky funkčného využitia plôch

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 požiaru 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.

Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

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. Meradlom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality.

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 kontrast resp. neúmerne zat'azenie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.***

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- ***na území centra mesta***

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, odstupy a pod.) vyplývajúce z existujúcej stavebnej štruktúry bloku,

Zaujmové parcely sú súčasťou územia **pamiatkovej zóny centrálnej mestskej oblasti.**

Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k UPN hl.m. z hľadiska funkčného využitia a intenzity využitia územia:

Konštatujeme: zmena dokončenej stavby z hľadiska funkčného využitia a intenzity využitia územia svojím hmotovo - priestorovým stvárnením a objemom nenaruša charakteristický obraz stabilizovaného územia. Rodinný dom sa nachádza v území, kde je už založená zástavba rodinných domov s jedným podlažím a podkrovím, s dvoma podlažiami a podkrovím, rovnako sa v území nachádza objekt aj s tromi podlažiami na ul. Kubániho. V predmetnej funkčnej ploche sú veľké odlišnosti v zastavaných a podlažných plochách vo vzťahu k ich pozemkom. Index zastavanosti v území s predmetným návrhom vzrástol z hodnoty 0,23 na hodnotu 0,248 (rozdiel cca 1,8%), čo považujeme za akceptovateľné.

Navrhovaná prestavba a dostavba rodinného domu svojou výškou atiky strechy na úrovni + 7,100 m nenaruša urbanistickú štruktúru uličnej zástavby.

Uvažovaný 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**

| | |
|-----------------------|--|
| s umiestnením stavby: | „Zmena dokončenej stavby – rekonštrukcia, nadstavba a prístavba rodinného domu – Metes“ |
| na parcele číslo: | xxxxxxx |
| v katastrálnom území: | Staré Mesto |
| miesto stavby: | Úprkova ul. |

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 riešenia dopravného vybavenia:

- statickú dopravu - odstavne stojiská (OS) žiadame riešiť výlučne na vlastnom pozemku, v navrhovanom rozsahu, min. však 3 stojiská V prípade zmeny funkčného využitia objektov je potrebné statickú dopravu prehodnotiť.

- odporúčame navrhované stojiská riešiť pre vozidlá skupiny O2.
- výjazd z oplotenej komunikačnej plochy žiadame umiestniť od príľahlého jazdného pásu cestnej komunikácie vo vzdialenosti minimálne 2/3 dĺžky najväčšieho projektom predpokladaného vozidla.
- žiadame umiestniť výjazdy (z garáže a odstavných stojísk) tak, aby bol umožnený rozhľad pri vychádzaní vozidla na cestnú komunikáciu, ak je potrebné navrhnuť opatrenia.
- stavebné úpravy chodníkov príp. komunikácie, ako aj prípadné dopravné značenie požadujeme riešiť ako súčasť stavby a odsúhlasiť s príslušným správcom komunikácie.
- žiadame, aby do komunikácií a chodníkov nezasahovali navrhované stavebné objekty (rodinných domov) napr. objekt smetníkov, merania energií, oplotenia.
- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR, žiadame tento v **projektovej dokumentácii pre stavebné konanie** riešiť samostatne vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie.
- 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.

Poznámka

V „Sprievodnej správe“, časti „9. Zabezpečenie stojísk pre statickú dopravu“ je v poslednej vete v odstavci nesprávne uvedený počet parkovacích miest.

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy
- 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 budúcich majetko - právnych vzťahov:

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa

ODPORÚČANIE:

Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími tvárniciami
- 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 sadových úprav
- Z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj zelené fasády; v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov. V ďalšom stupni dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav, ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky.

UPOZORNENIE:

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

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 sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v.r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OUIK, ODI