



**I.P.B partner – združenie podnikateľov
Ing. Pavol Bobuľa – IPB
Orenburská ul. 17A
821 06 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
03.09.2018 MAGS OUIK Ing. arch. Záhorská/610 16.01.2019
52055/18-407641

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
investičný zámer:	„Rekonštrukcia rodinného domu, Brnianska ul. č. xx, Bratislava“
žiadosť zo dňa:	05.04.2017
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Peter Švorc, Ing. arch. Marián Kašovský
dátum spracovania dokumentácie:	september 2017

K veci uvádzame, že dňa 10.08.2017 bolo vydané záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislava k investičnej činnosti č. MAGS OUIK 41662/17-87064 na investičný zámer „Rekonštrukcia rodinného domu, Brnianska ul. č.xx, Bratislava. Nakoľko došlo k úpravám projektovej dokumentácie, bola podaná opätovná žiadosť o vydanie záväzného stanoviska k investičnej činnosti „Rekonštrukcia rodinného domu“, ako príloha bola doložená projektová dokumentácia, vypracovaná Ing. arch. Mariánom Kašovským a Ing. arch. Petrom Švorcom, s dátumom spracovania september 2017.

Zmena oproti pôvodnému projektu spočíva v minimálnej úprave výťahovej šachty, navrhnutie štítovej steny namiesto vikieru na južnej fasáde, čím sa zmenila výška úrovne hrebeňa z pôvodných +12,200 m na 12,465 m.

Predložená dokumentácia rieši:

Rekonštrukciu rodinného domu, ktorý je pôvodne dvojpodlažný s jedným podzemným podlažím a podkrovím, zastrešeným valbovou strechou.

Predmetom rekonštrukcie bude výmena strechy s novými obvodovými konštrukciami, vybudovanie strešných vikierov, pričom sa zvýši úroveň hrebeňa novej strechy o 80 cm - výška hrebeňa navrhovanej strešnej konštrukcie je +12,465 m nad úrovňou podlahy prízemí ±0,000m. Ďalej bude vybudovaný domový exteriérový výťah, vytvorenie lodžií a celková obnova fasády so zateplením.

Vnútorne dispozičné riešenie domu zostane zachované. Rekonštrukcia neráta so zásahom do nosných konštrukcií stien. Nové podkrovie bude zväčša riešené ako otvorený priestor.

Dopravne je stavba napojená na priľahlú Dubovú ulicu, peší prístup je riešený z Brnianskej ulice.

Nároky statickej dopravy sú navrhnuté tromi parkovacími miestami na pozemku stavby a jedno parkovacie miesto v garáži objektu.

Celková plocha riešeného pozemku je 441 m², zastavaná plocha pôvodná je 138,40 m², navrhovaná je 141,40 m², spevnené plochy sú 96,80 m², plochy zelene sú 202,80 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. xxxxxxxxxx, 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 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.

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 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**

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,

Zájumové 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 zásadne nemení hmotovo – priestorové riešenie pôvodne povoleného objektu. Zmena dokončenej stavby rešpektuje charakter stabilizovaného územia. Index zastavanej plochy IZP navrhovanej zmeny vzrástol z hodnoty 0,31 na hodnotu 0,32. Koeficient zelene KZ má hodnotu 0,46.

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:	„Rekonštrukcia rodinného domu“
na parcele číslo:	xxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Brnianska 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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- je potrebné zmeny oproti pôvodnej projektovej dokumentácii prekonzultovať s KPÚ Bratislava a rešpektovať ich prípadné požiadavky

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- statickú dopravu žiadame riešiť na vlastnom pozemku v počte 4 odstavne stojiská
- v prípade zmeny funkčného využitia objektu žiadame prehodnotiť statickú dopravu v súlade s aktuálne platnou STN (t. č. platných STN 73 6110/Z1, Z2)
- prípadné stavebné úpravy chodníka/ príp. komunikácie, ako aj prípadné dopravné značenie požadujeme riešiť ako súčasť stavby a odsúhlasiť s príslušným správcom komunikácie
- 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 územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklímy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava žiada:

- „V zmysle platnej normy STN 736110 Z1 žiadame na všetkých navrhovaných parkovacích plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch za sebou realizovať výsadbu vysokej zelene v počte minimálne jeden strom na štyri parkovacie miesta v priestore medzi protiahlými stojiskami.“

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 mikroklímy 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:

Zájmové pozemky sú dotknuté ochrannými pásmami heliportu pre leteckú záchrannú službu Dérerovej nemocnice s poliklinikou.

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

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

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