



Váš list číslo/zo dňa 04.05.2020 Naše číslo MAGS OUIK 49230/20-130520 Vybavuje/linka Ing. Simeunovičová/257 Bratislava 08.06.2020

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

| | |
|--------------------------------------|---|
| investor: | XX |
| investičný zámer: | „Rodinný dom – rekonštrukcia a prístavba“, Bohúňova xx, Bratislava, k.ú. Staré Mesto, parc. č. xxxxxx |
| žiadosť zo dňa: | 04.05.2020, doplnená dňa 12.05.2020 a 18.05.2020 |
| typ konania podľa stavebného zákona: | územné konanie |
| druh podanej dokumentácie: | dokumentácia pre územné rozhodnutie |
| spracovateľ dokumentácie: | Ing. arch. Martin Hudec, PhD., autorizovaný architekt /reg. č. * 2453 AA */ |
| dátum spracovania dokumentácie: | marec 2020 |

Predložená dokumentácia rieši zmenu dokončenej stavby - stavebnú obnovu a prístavbu v úrovni 1 NP k východnej fasáde existujúceho rodinného domu, postaveného na Bohúňovej ulici, v k.ú. Staré Mesto. Jestvujúci rodinný dom je umiestnený v rovinatom teréne, na severnej strane Bohúňovej ulice, na pozemku parc. č. xxxxx. V súčasnosti sa na pozemku nachádza rodinný dom, ktorý má 1PP, 2NP a nezbytné podkrovie, zastrešený sedlovou valbovou strechou, s výškou hrebeňa + 9,80 m. Rodinný dom je spojený s rodinným domom na parc. č. xxxx k.ú. Staré Mesto, pôvodne boli tieto RD postavené ako dvojdom.

Predmetom projektovej dokumentácie je zmena stavby rodinného domu. Navrhovaná prístavba v úrovni 1NP, pôdorysných rozmerov 10,50 m x 4,05 m, je situovaná na juhovýchodnú fasádu jestvujúceho domu a dispozične nadväzuje na jestvujú časť RD, vytvorenie terasy nad prístavbou v úrovni 2 NP, zobytnenie podkrovia s vložením časti hmoty s rovnou strechou do podkrovia – vikiera so svetlou šírkou 4,8 m, nové prípojky inžinierskych sietí, realizácia exteriérovej drevenej terasy a celková stavebná obnova. Prístavbou v úrovni 1NP sa zväčšuje zastavaná plocha RD o 43,20 m², čím sa zmení zastavaná plocha objektom zo 61,20 m² na 104,40 m². Výška hrebeňa strechy aj výška rímsy sa nemení. Funkčné využitie objektu ostáva nezmenené - rodinný dom s jednou bytovou jednotkou, 5-izbový byt. Hlavný vstup do objektu je z Bohúňovej ulice, v prístavbe RD je vytvorený nový vstup a zádverie.

Statická doprava je riešená v počte tri parkovacie miesta, na spevnenej ploche pred RD na vlastnom pozemku s cez trojkrídlivú skladaciu bránu. V oplotení sa nachádza bránka a prístrešok pre nádoby OLO a inštaláčne skrinky.

Stavebný pozemok má pozdĺžny tvar s rozmermi cca 11,2 x 30,1 m, s celkovou výmerou 337 m², je umiestnený v rámci stabilizovaného územia málopodlažnej bytovej zástavby, vo funkčnom bloku vymedzenom ulicami Bohúňova, Dubová, Úprkova a Javorová. Parc. č. xxxxx v k.ú. Staré Mesto je situovaná v území, kde pozdĺž Bohúňovej ulice je umiestnený radový rodinný dom, niekoľko dvojdomov z pôvodnej zástavby, ale sú tu umiestnené aj mohutnejšie objekty, ktoré prešli stavebnou obnovou. V záujmovom funkčnom bloku sa hodnota indexu zastavaných plôch jednotlivých objektov pohybuje v rozmedzí od IZP = 0,19 až po IZP = 0,49 (priemerná hodnota vo funkčnej ploche 0,35).

Celková plocha stavebného pozemku je 337 m², zastavaná plocha 104,40 m², spevnené plochy 99,70 m² a plochy zelene 132,90 m².

Regulatívy intenzity využitia územia predstavujú pre navrhovanú stavbu:

| | |
|-------------------------|------------|
| Index zastavanej plochy | IZP = 0,31 |
| Index podlažných plôch | IPP = 0,60 |
| Koeficient zelene | KZ = 0,39 |

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 investičného zámeru vo vzťahu k územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov: Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok parc. č. xxxxx(s prípojkami inžinierskych sietí aj na parc. č. xxxxx) v katastrálnom území Staré Mesto, stanovuje funkčné využitie územia:

málopodlažná zástavba obytného územia, kód 102 (tabuľka C.2. 102 v prílohe listu)

Charakteristika podmienok 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 parc. č. xxxxxxxx v k.ú. Staré Mesto sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované**.

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. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby, ale aj prevádzkovej kvality.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť:

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.

Zmena dokončenej stavby rodinného domu na pozemku parc. č. xxxxxxxx v MČ Bratislava – Staré Mesto, na ul. Bohúňova, je stavebným zásahom, ktorý splňa reguláciu funkčného využitia. Stavba nenaruša charakter stabilizovaného územia a dosahované regulatívy intenzity využitia územia, vzťahnuté k stavebnému pozemku, Index zastavaných plôch IZP= 0,31 Index podlažných plôch IPP= 0,60 i koeficient zelene KZ = 0,39 sú blízke priemerným hodnotám v tomto bloku.

Z hľadiska funkčného využitia a intenzity využitia územia i svojím hmotovo - priestorovým stvárnením stavba nenaruša charakteristický obraz predmetnej funkčnej plochy. **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 – rekonštrukcia a prístavba“, Bratislava |
| na parcele číslo: | xxxxxxx, s prípojkami aj na parc. č. xxxxxxxx |
| v katastrálnom území: | Staré Mesto |
| miesto stavby: | Bohúňova 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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- Po ukončení stavebných prác, výstavbou poškodené chodníky, spevnené plochy, prípadne komunikácie a zelené plochy uviesť do pôvodného stavu.
- Predmetný objekt bude skolaudovaný v zmysle predloženej dokumentácie, ako rodinný dom s jednou bytovou jednotkou.
- V ďalšom stupni projektovej prípravy riešiť zeleň min. v rozsahu predloženej dokumentácie.
- Vjazd ku parkovacím miestam realizovať na úrovni chodníka s nájazdovým obrubníkom, chodník neprerušovať a na situáciu vjazdu upozorniť zmenou dlažby v chodníku na ploche vjazdu.
- Nakoľko časť spevnených plôch tvoria parkovacie plochy, požadujeme povrch odstavňných státi na teréne riešiť ako vodopriepustný (napr. zo zatravnovacích tvárnic).

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia s predloženou DÚR súhlasíme s podmienkami:

- Statickú dopravu žiadame riešiť na vlastnom pozemku, pre rodinný dom s jednou bytovou jednotkou v rozsahu 3 odstavne stojiská (OS) na spevnenej ploche, na pozemku investora.
- Otváranie brán pri vjazde žiadame zabezpečiť, tak aby vozidlá neobmedzovali dopravu.
- Stavebné úpravy prístupových komunikácií a chodníkov, ako aj prípadné dopravné značenie požadujeme riešiť ako súčasť stavby a odsúhlasiť s príslušným správcom komunikácie a chodníkov.

- 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.

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- Vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami VZN hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07.09. 2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín.
- 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 zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:

- 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 navrhnutých sadových úprav.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov, ani záväzné stanoviská hlavného mesta vydávané v rámci iných konaní.

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 sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Príloha: 1x projektová dokumentácia, E.1 Architektúra – zmenové výkresy

1x potvrdené: Koordinačná situácia a Architektonická situácia M 1:200; Pôdorysy 1.NP a 3.NP, M 1:50;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stav. poriadku + 1x potvrdené: Koordinačná situácia a Architektonická situácia M 1:200; Pôdorysy 1.NP a 3.NP, M 1:50; Magistrát - ODI, archív;