



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Váž. pán

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
KONSTRUKT PLUS, s.r.o.
Halašova 10
831 03 Bratislava

Váš list
zo dňa **08.11.2024**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIČ 45408/2025-
6902/Dim**

V Bratislave
15.01.2025

VEC:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	Villa Nekrasov, s.r.o., Elektrárenská 4, 831 04 Bratislava, v zastúpení KONSTRUKT Plus, s.r.o.
stavba:	Villa Nekrasov
pozemky, parc. č., k. ú.: dotknuté k. ú.:	xxxxxx, xxxxxxx, xxxxxxx, xxxxxxx k.ú. Staré Mesto
miesto stavby:	ulica Nekrasovova
žiadosť doručená dňa:	08.11.2024
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia zmeny stavby pred dokončením
spracovateľ dokumentácie:	KONSTRUKT PLUS, s.r.o.
zodpovedný projektant:	Ing. Martin Komorník autorizovaný stavebný inžinier 4696A1
dátum spracovania dokumentácie:	10/2024

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

N E S Ú H L A S Í

so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b) a ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 31f ods. 2 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, vydáva ako príslušný orgán územného plánovania vo veci posudzovanej stavby **záväznú stanovisku podľa § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 až 5 a ods. 9 až 12, § 40a ods. 3, 4 a 6, § 40b a § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov a § 31f zákona č. 377/1990 Zb..**

Genéza: Stavebník požiadal hlavné mesto o vydanie záväzného stanoviska ku konaniu stavebného úradu vo veci zmeny stavby pred dokončením v spojení so zmenou územného rozhodnutia. Zmena stavby pred dokončením sa týka do súčasnosti nezrealizovanej novostavby jedného rodinného domu na obdĺžnikovom pôdoryse s vonkajšími rozmermi cca 21,90 m x 11,18 m na pozemku parc. č. xxxxxxx a xxxxxxx, ktorý bol povolený rozhodnutím Mestskej časti Bratislava – Staré Mesto č. 3665/33757/2011/STA/Sul – A/18 právoplatným dňa 29.12.2011. Rodinný dom mal obsahovať 3 bytové jednotky a podzemnú garáž.

Dňa 18.09.2019 požiadal stavebník Villa Nekrasov, s.r.o. príslušný stavebný úrad (MČ Bratislava – Staré Mesto) o povolenie zmeny stavby pred dokončením spočívajúcej v, cit.: „rozšírení objektu rodinného domu na dvojdom, pričom kvôli rozbitiu hmoty nad úrovňou terénu bude dom rozdelený na dve samostatné časti, **každý dom bude mať tri bytové jednotky, pričom byt na 2NP bude dvojpodlažný.** Oba rodinné domy stoja na spoločnej

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

podnoži, ktorú tvorí garáž.“ Táto zmena sa následne premietla aj do zmeny osadenia a polohy objektu/objektov na pozemku, riešenia parkovania, rozdelenia stavby na stavebné objekty, riešenia technického zariadenia budov a pod.

K predmetnej žiadosti o zmenu stavby pred dokončením vydal stavebný úrad zamietavé rozhodnutie č.2653/11474/2020/STA/Pil zo dňa 05.03.2020, ktoré stavebník napadol odvolaním. Stavebný úrad na základe odvolania stavebníka rozhodol o zrušení napadnutého rozhodnutia v celom rozsahu rozhodnutím č. 2653/17311/2020/STA/Pil zo dňa 29.04.2020. Následne prebehli vo veci ďalšie procesné úkony, ktorých výsledkom bolo rozhodnutie stavebného úradu č. 2148/1218/2023/STA/Ciz zo dňa 09.01.2023, ktorým prerušil správne konanie vo veci žiadosti o zmenu stavby pred dokončením v spojení so zmenou územného rozhodnutia a vyzval stavebníka na doplnenie záväzného stanoviska hlavného mesta SR Bratislavy.

Predložená projektová dokumentácia („PD“) rieši: novostavbu dvoch rodinných domov na pozemku parc. č. xxxxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxxxx. Rodinné domy sú označené ako dom „A“ a dom „B“.

Rodinné domy obdĺžnikových pôdorysov majú byť na pozemku osadené rovnobežne s komunikáciou. Podzemné podlažia rodinných domov sú navzájom v tesnom dotyku prostredníctvom jednej zo svojich obvodových stien (dom A východnou a dom B západnou obvodovou stenou). Líniou styku stien podzemných podlaží prechádza navrhovaná hranica pozemkov medzi oboma rodinnými domami.

Pozemky rodinných domov majú byť prístupné z ulice spoločným vstupom v oplatení navrhovanom na pozemku rodinného domu B, pričom vzájomná vzdialenosť medzi rodinnými domami na úrovni ich nadzemných častí má byť 3 m. Z tohto priestoru medzi rodinnými domami, ktorým prechádza aj navrhovaná hranica pozemkov, sú oproti sebe situované aj vstupy do jednotlivých rodinných domov. Hlavné vstupy do domu A aj B sú umiestnené na úrovni -3,300 m, čo v prípade domu A zodpovedá úrovni 1.NP a v prípade domu B úrovni 1.PP.

±0,000 je pre oba objekty stanovená na úrovni +220,80 m.n.m. BPV, čo v prípade domu A zodpovedá úrovni 2.NP a v prípade domu B úrovni 1.NP.

Za oboma rodinnými domami (z južnej strany) je navrhovaná záhrada, pričom časť výsadby záhrady je podľa výkresu č. C03_01 navrhovaná aj na streche podzemného podlažia. Presná skladba strechy podzemnej garáže nie je v PD uvedená, v prípade aplikácie zelene sa možná výška „substrátu“ podľa rezu A dá odhadovať na cca 350 mm.

SO 01 - **Rodinný dom A** má pozostávať z 1.PP a 1-3.NP. Podlaha 1.PP je navrhovaná na kóte -6,600 m a má obsahovať podzemnú garáž pre 7 áut s prístupom z verejnej komunikácie cez vjazd v oplatení a čiastočne krytú vonkajšiu rampu. Pre obyvateľov je garáž prístupná spoločným schodiskom domu A. Garáž nie je priamo prístupná z domu B. Prístup pre obyvateľov domu B je možný len cez dom A. Pôdorys 1.PP má tvar skoseného obdĺžnika s vonkajšími rozmermi 19,980 m x 18,000 m, nadzemné podlažia majú pôdorys obdĺžnika s výrezom so základnými rozmermi 16,975 m x 12,975 m. Úroveň podlahy 1.NP (vstupného podlažia) je stanovená na kóte -3,300 m a následne úroveň ±0,000 je umiestnená až na úrovni podlahy 2.NP. Na nadzemných podlažiach 1.-3. sa majú nachádzať byty – na 1. NP, na úrovni hlavného vstupu do domu (kóta - 3,300 m) jeden samostatný byt, na 2. a 3. NP jeden poschodový byt. 3. NP je navrhnuté ako ustúpené podlažie, pričom strecha nad 2.NP tvorí k nemu pochôdznu terasu. 3. NP, deklarované ako súčasť bytu na 2.NP, má byť prístupné uzatvorenou časťou spoločného schodiska a tiež spoločným výťahom a má obsahovať okrem izieb aj bytové príslušenstvo (kuchyňa, kúpeľňa, obývací izba). V dome A sa teda majú nachádzať spolu 2 bytové jednotky. Rodinný dom A má mať plochú strechu s výškou hornej hrany atiky +7,500 m. Výška hornej hrany atiky pochôdznej strechy nad 2.NP má byť +4,630 m.

SO 03 - **Rodinný dom B** má pozostávať z 1. - 2.PP a 1 - 3.NP. Podlaha 2.PP je navrhovaná na kóte -6,600 m a má obsahovať skladovacie priestory a pivničné kobky. Priestory sú prístupné spoločným schodiskom domu B a nie sú prepojené s priestormi 1.PP domu A na rovnakej úrovni. Medzi 1.PP domu A (garáž) a 2.PP domu B (sklady), obe na kóte -6,600 m, je navrhnutá deliaca železobetónová stena. Pôdorys 2.PP má tvar skoseného

obdĺžnika s rozmermi 16,400 m x 18,000 m. 1.PP domu B, na úrovni -3,300 m, je vstupným podlažím a obsahuje jednu samostatnú bytovú jednotku. Severovýchodná časť tohto podlažia sa má nachádzať pod úrovňou upraveného terénu. Nadzemné podlažia domu B majú pôdorys obdĺžnika s výrezom so základnými rozmermi 16,975 m x 12,975 m. Na nadzemných podlažiach 1.- 3. NP sú umiestnené byty. Na 1.NP samostatný byt a na 2. a 3. NP, ktoré je navrhnuté ako ustúpené, je navrhovaný poschodový byt, podobne ako v dome A. Vyššia úroveň poschodového bytu je prístupná z 2.NP uzatvorenou časťou spoločného schodiska, ako aj spoločným výťahom a obsahuje tiež príslušenstvo (kuchyňu, obývaciu izbu a kúpeľňu). Spolu sú v rámci rodinného domu B navrhované 3 samostatné bytové jednotky. Strecha nad 2.NP je navrhnutá ako pochôdzna terasa k ustúpenému podlažiu. Rodinný dom B má mať plochú strechu s výškou hornej hrany atiky +10,800 m. Výška hornej hrany atiky pochôdznej strechy nad 2.NP má byť +7,910 m.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Statická doprava je riešená na pozemku stavby v celkovom počte 7 PM v garáži na úrovni 1.PP domu A a 2PM sú umiestnené ako pozdĺžne parkovacie miesta prístupné priamo z plochy verejnej komunikácie cez plochu chodníka, situované pred uličným oplotením domu B . Dopravné pripojenie podzemnej garáže má byť zabezpečené z miestnej cesty novým vjazdom šírky cca 3,2 m.

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

	Povolená stavba	Navrhovaná zmena stavby pred dokončením		
		Dom A	Dom B	SPOLU
Výmera záujmového územia (m²):	834,00	670,00	670,00	1340,00
Zastavaná plocha (m²) uvedená v PD:	244,03	200,88	200,88	401,76
Podlažná plocha nadzemných podlaží podľa PD:	610,7	502,00	502,17	1004,17
Prírodná plocha (m²) uvedená v PD:	508,30	412,20	432,98	845,18
Spevnené plochy (m²) uvedené v PD:	81,20	56,80	56,80	113,60
Počet bytov:	3	2	3	5
Počet podlaží PP/NP:	2 / 2 / 1	1/2/1	2 / 2 / 1	
Počet parkovacích miest:	10	7	2	9

Plošné bilancie a kapacitné údaje zmeny stavby pred dokončením po prepočte hl. mesta v zmysle platnej metodiky Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“) a „Aktualizácie územného plánu zóny A6 Bratislava“ (1993) v znení zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN -Z“):

	Povolená stavba	Navrhovaná zmena stavby pred dokončením		
		Dom A	Dom B	SPOLU
Výmera záujmového územia (m²):	834,00	670,00	670,00	1340,00
Zastavaná plocha (m²)*:	277,34	346,81	280,92	627,73
Podlažná plocha (m²) nadzemných podlaží – započítava sa aj zateplenie:	610,7	1.NP: 200,88 2.NP: 200,88 3.NP: 101,42	1.NP: 200,88 2.NP: 200,88 3.NP: 102,48	1007,42
Plocha zelene (m ²) na podzemných konštrukciách (započítaná do zastavanej plochy):	(33,31)	(145,93)	(80,04)	(225,97)

Spevnené plochy (m²) uvedené v PD **:	81,20	56,80	56,80	113,60
Započítateľná prírodná plocha zelene na teréne (m²) ***:	475	266,39	332,28	598,67
Počet bytov:	3	2	3	5
Počet podlaží PP/NP:	2 / 2 / 1	1/2/1	1 / 3 / 1	
Počet parkovacích miest:	10	7	2	9

Pozn.: prepočet hl. mesta vychádzal z definícií uvedených v platnej územnoplánovacej dokumentácii:

* **Zastavaná plocha:** „Zastavaná plocha objektom pre obytné sektory zóny A6 v zmysle ÚPN -Z je vymedzená vonkajším obrysom objektu, ktorým sa objekt dotýka terénu. Za zastavanú plochu sa nepovažujú plochy prevísajúcich atík striech, balkónov a arkierov.“ Plocha podzemných garáží sa v zóne A6 nezapočítava do zastavanej plochy len v tom prípade, ak ide o samostatnú stavbu zapustenú v teréne, ktorý je spevnený oporným múrom a jej umiestnenie v opornom múre si vyžaduje prirodzená konfigurácia terénu, t.j. veľký výškový rozdiel medzi úrovňou ulice a pozemku rodinného domu.

****Spevnené plochy:** Spevnená plocha v zmysle metodiky ÚPN -Z je plocha nekrytých schodov, terás, chodníkov, prístupových komunikácií a prvkov záhradnej architektúry. Ak spevnené plochy majú vodopriepustný charakter, započítavajú sa polovicou zo svojej celkovej plochy. **Spevnené plochy dostaneme odpočítaním zastavanej plochy objektom a prírodnej plochy od celkovej plochy parcely.**

*****Prírodná plocha:** prepočet vychádza z definície indexu prírodnej plochy a vyššie uvedenej definície spevnených plôch a zastavanej plochy podľa ÚPN -Z: „Index prírodnej plochy je pomer celej prírodnej plochy zelene na parcele, k celkovej ploche parcely“. Za prírodnú plochu sa nepovažujú plochy zelene na konštrukciách (na streche podzemnej garáže, na streche objektu a pod.), nakoľko táto plocha je už započítavaná do zastavanej plochy a zároveň máme za to, že zeleň na konštrukcii sa nedá považovať za prírodnú plochu zelene, keďže táto zeleň nerastie na prírodnom teréne a teda neumožňuje výsadbu trojetážovej zelene a vzrastlých stromov.

Posúdenie návrhu stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“). Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxxxx, k. ú. Staré Mesto**, ÚPN stanovuje nasledovnú záväznú reguláciu:

- **Funkčné využitie územia:**

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie, kód S, územie kompaktného mesta – zóna B, územie Pamiatkovej zóny Bratislava – centrálna mestská oblasť;**

- **Intenzita využitia územia:**

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**.

- Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre **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**. Určujúce sú 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).

- **Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:**

Zájmové parcely sú súčasťou územia kompaktného mesta - **územie zóny B zahŕňajúcej územie PZ CMO, kde je potrebné:**

- osobitne pristupovať k stavebným vstupom do územia s dôrazom na ochranu výškovej hladiny PZ CMO a siluety historického mesta,
- rešpektovať maximálne **zachovanie charakteru zástavby** s adekvátnou funkčnou adaptáciou,
- **rešpektovať charakteristickú štruktúru územia mestských víl a rodinnej zástavby v priestore ulice Fraňa Kráľa, Palisád, Mudroňovej, zóny Slavín,**
- novostavby v solitérnej zástavbe vilových domov **prispôbiť charakteru okolitej zástavby**, nedostavovať existujúce objekty do väčších hmôt, ako sú typické pre okolitú zástavbu.

Na zájmovom pozemku stanovuje ÚPN nasledovný špecifický informačný kód:

- **kód S:** Zájmová plocha je situovaná na území, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa, ktorá obsahuje jej reguláciu.

Zájmový pozemok na parcelách reg. C-KN parc. č. xxxxxx, xxxxxxx, xxxxxxx, xxxxxx - k.ú. Staré Mesto je súčasťou územia, pre ktoré bol spracovaný územný plán zóny: „**Aktualizácia územného plánu zóny A6 Bratislava**“ (1994) schválený uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 771/1994 zo dňa 07.10.1994, záväzná časť vyhlásená VZN č. 11/1994 v znení zmien a doplnkov schválených VZN č. 17/1996, VZN č. 7/2001 a VZN č. 3/2004 (ďalej len „ÚPN-Z“). Zájmový pozemok je v uvedenej ÚPN-Z súčasťou **sektoru č. 16, pre ktorý platí nasledovná záväzná regulácia:**

VYMEDZENIE SEKTORA: Územie je vymedzené Nekrasovovou ulicou a pozemkami rodinných domov. Presné vymedzenie sektora je graficky vyjadrené vo výkresoch.

FUNKCIA:

- **Funkčné využitie územia:**
Prevládajúca funkcia - bývanie.
Doplňujúca funkcia - občianska vybavenosť.
- **Nepripustné funkčné využitie územia:**
Výroba, sklady, dielne, čerpacia stanica pohonných hmôt, autoservis, malovýroba, podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na životné prostredie a s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie alebo funkcie obdobného charakteru sú v sektore nepripustné.

REGULÁCIA SPÔSOBU VYUŽITIA ÚZEMIA:

- **Typologický druh zástavby pre funkciu bývanie:**
rodinný dom – samostatne stojaci

REGULAČNÉ PRVKY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA:

- **Minimálna stavebná parcela:** 6 árov
- **Maximálna stavebná parcela pre výpočet zastavanej plochy parcely:** 15 árov
- **Index zastavanej plochy objektom:** 0,30
- **Index prírodnej plochy:** 0,60
- **Maximálna podlažnosť:**
2 nadzemné podlažia a jedno ustúpené podlažie, alebo podkrovie. Plocha ustúpeného podlažia tvorí polovicu plochy predchádzajúceho podlažia a podkrovie má jednu úroveň využitia.
- **Stavebná čiara:** Minimálne 3 m od Nekrasovovej ulice.

ZELEŇ: Pozdĺž Nekrasovovej ulice vysadiť aleju stromov.

RELEVANTNÉ VŠEOBECNÉ ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY PLATNÉ PRE CELÚ ZÓNU A6:

Statická doprava:

Pre celú zónu platí zásada, že potreby statickej dopravy sa musia riešiť na **vlastnom** pozemku. To znamená, že garáže alebo parkovanie je potrebné umiestniť na vlastnom pozemku. Garáže môžu byť umiestnené v oporných múroch a ak sú tieto garáže zazelenané, nezapočítavajú sa do zastavanej plochy objektom.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia:**
 - vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102 patria rodinné domy medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy.
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia**
 - konkrétne záväzné regulatívy intenzity využitia územia sú definované v územnom pláne zóny „Aktualizácia územného plánu zóny A6 Bratislava“, sektor č. 16.
- **z hľadiska regulatívov urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta**
 - konkrétne záväzné regulatívy sú definované v územnom pláne zóny „Aktualizácia územného plánu zóny A6 Bratislava“, sektor č. 16.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN -Z, sektor č. 16 uvádzame:

V zmysle vyššie uvedených prepočtov plošných bilancií a kapacitných údajov navrhovanej zmeny stavby pred dokončením podľa metodiky platnej územnoplánovacej dokumentácie a platných právnych predpisov:

- **Typologický druh zástavby pre funkciu bývanie:**

rodinný dom – samostatne stojaci

Zmena stavby pred dokončením: 2RD hmotovo oddelené nad úrovňou terénu, ale navzájom hmotovo tesne spojené na úrovni podzemných podlaží. Domy sú funkčne oddelené, neprepojené, ale ich prepojenie je v tomto prípade v budúcnosti jednoducho dosiahnuteľné perforovaním deliacej steny na úrovni suterénu. Vzhľadom na to, že obyvatelia domu B nemajú v zmysle predloženej PD priamy prístup do spoločnej garáže zo svojej nehnuteľnosti, dá sa predpokladať budúce prepojenie suterénu oboch domov ako žiadúce zo strany vlastníkov. Prepojením objektov na úrovni suterénu by z dvoch objektov vznikol jeden funkčne prepojený objekt s piatimi bytovými jednotkami, ktorý by nespĺňal definíciu rodinného domu v zmysle stavebného zákona. Zároveň, navrhované rodinné domy majú v nadzemnej časti navrhovanú vzájomnú odstupovú vzdialenosť 3 m (každý 1,5 m od spoločnej hranice pozemkov), čo nespĺňa požiadavku Vyhlášky č. 532/2002 Z.z., § 6 Odstupy stavieb, ktorý okrem iného určuje, že min. vzdialenosť rodinných domov od spoločných hraníc pozemkov nesmie byť menšia ako 2 m. **Súlad s ÚPN-Z v tomto prípade nepovažujeme za jednoznačne preukázaný.**

REGULAČNÉ PRVKY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA:

- **Minimálna stavebná parcela:** 6 árov
Zmena stavby pred dokončením: 6,7 ára - súlad
- **Maximálna stavebná parcela pre výpočet zastavanej plochy parcely:** 15 árov
Zmena stavby pred dokončením: 6,7 ára - súlad
- **Index zastavanej plochy objektom:** 0,30
Zmena stavby pred dokončením:
 - dom A : 0,518 – nesúlad
 - dom B : 0,419 - nesúlad
- **Index prírodnej plochy:** 0,6
Zmena stavby pred dokončením:
 - dom A : 0,397 – nesúlad
 - dom B : 0,481 - nesúlad

- **Maximálna podlažnosť:**

2 nadzemné podlažia a jedno ustúpené podlažie, alebo podkrovie. Plocha ustúpeného podlažia tvorí polovicu plochy predchádzajúceho podlažia a podkrovie má jednu úroveň využitia.

- **Zmena stavby pred dokončením:**

dom A : podlažná plocha 3.NP sa javí mierne nad 50% plochy predchádzajúceho podlažia

dom B : podlažná plocha 3.NP sa javí mierne nad 50% plochy predchádzajúceho podlažia

Výkres č. A18_00 „Schéma osadenia podzemného podlažia“ uvádza súlad s prípustnou podlažnosťou stanovením 1.PP a 2.PP pomocou výpočtu plochy fasád každého podzemného podlažia, ktoré sú obsypané v pomere viac ako 50% **upraveným terénom** oproti neobsypanej ploche. Podľa aktuálne platnej STN 734 301 - Budovy na bývanie, sa však za podzemné podlažie považuje každé také podlažie, kde viac ako 50% z celkovej plochy fasády je obsypanej **pôvodným terénom**. Výpočet teda chybne uvažuje s úrovňou upraveného terénu, namiesto pôvodnej úrovne terénu. **Súlad s ÚPN-Z v tomto prípade nepovažujeme za jednoznačne preukázaný.**

Pri dome B je z predloženého výkresu zrejmé, že uvádzaná podlažnosť 2/2/1 by mala byť v zmysle vyššie uvedenej STN upravená nasledovne: 1/3/1, čo je nad rámec prípustnej podlažnosti a **v nesúlade** s reguláciou UPN -Z.

Stavebná čiara: Minimálne 3 m od Nekrasovovej ulice.

Zmena stavby pred dokončením: vzdialenosť objektov od uličnej čiary nie je v PD exaktne číselne stanovená.

Statická doprava:

Pre celú zónu platí zásada, že potreby statickej dopravy sa musia riešiť na vlastnom pozemku. To znamená, že garáže alebo parkovanie je potrebné umiestniť na vlastnom pozemku. Garáže môžu byť umiestnené v oporných múroch a ak sú tieto garáže zazelenané, nezapočítavajú sa do zastavanej plochy objektom.

Zmena stavby pred dokončením:

Dom A: statická doprava je riešená v podzemnej garáži domu A

Dom B: statická doprava je riešená pred oplotením na ulici a zároveň majú byť obyvateľom domu B poskytnuté parkovacie miesta v podzemnej garáži domu A, ktorá však z domu B nie je priamo prístupná.

Máme za to, že pri samostatne stojacom rodinnom dome, ktorý je na pozemku jediným prípustným typologickým druhom pre bývanie, má byť statická doprava zabezpečená v dostatočnom počte PM podľa počtu bytov pre daný samostatne stojaci rodinný dom **na vlastnom pozemku** daného samostatne stojaceho rodinného domu – **nesúlad**.

– **z hľadiska dopravného vybavenia:**

- predmetné pozemky nie sú v kolízii so žiadnym výhľadovým dopravným zámerom.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že navrhovaná stavba nie je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov a územného plánu zóny: „Aktualizácia územného plánu zóny A6 Bratislava“ (1993), v znení zmien a doplnkov.

K navrhovanej stavbe sa **Mestská časť Bratislava – Staré mesto** v zmysle § 31f ods. 6 zákona č. 377/1990 Zb. nevyjadřila.

ODÔVODNENIE:

Záverom uvádzame, že po posúdení predloženej dokumentácie je zrejmé, že predložený návrh stavby nie je v súlade s Územným plánom zóny, nakoľko nespĺňa záväznú reguláciu určenú pre sektor č.16, a to najmä v parametroch zastavanej plochy, prírodnej plochy, podlažnosti, statickej dopravy a tiež nie je z predloženej PD jednoznačne preukázateľné, že navrhované stavby sú samostatne stojacími rodinnými domami, ako bolo uvedené vyššie v časti vyhodnotenia súladu s ÚPN -Z. Doplníme tiež, že dvojpodlažné byty na 2. a 3. NP v oboch domoch sa javia ako byty, ktoré je možné v budúcnosti jednoduchým spôsobom

rozdeliť na 2 samostatné bytové jednotky (jedna na každom podlaží), čím by v dome B vznikli 4 samostatné bytové jednotky a takýto objekt by už nemohol byť považovaný za rodinný dom v zmysle definície podľa stavebného zákona §43b ods.3, cit.: „*Rodinný dom je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovia.*“ Rodinný dom B podľa predloženého výkresu A18_00 „Schéma osadenia pozemného podlažia“ prekračuje tiež maximálnu podlažnosť prípustnú podľa tejto definície, keďže je zrejmé, že 1. PP nespĺňa parametre podzemného podlažia stanovené platnou STN 734 301 – Budovy na bývanie.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k navrhovanej stavbe v zmysle ustanovení § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, na podklade odborného posúdenia oddelení magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona č. 377/1990 Zb. a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem nesúhlasí s predložením návrhom stavby, s odôvodnením:

- dopravné pripojenie pozemku stavby a odstavných stojísk z miestnej cesty požadujeme riešiť jedným spoločným vjazdom (max. šírka 6 m). Nesúhlasíme s navrhovanými dvomi odstavnými stojiskami pozdĺž komunikácie.

UPOZORNENIE:

Toto záväzné stanovisko nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko 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.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza záväzné stanovisko dotknutého orgánu požadované podľa osobitných predpisov a stanovisko dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov.

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. 4 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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy: 1. Schéma osadenia podzemného podlažia, č. A18_00
2. Celková situácia, č. C01_01
3. Pôdorys dom A 1.PP dom B 2.PP, č. A04_01

Co: 1. MČ Bratislava – Staré Mesto, Stavebný úrad, Vajanského nábrežie 13, 814 21 Bratislava
+ potvrdené výkresy: 1. – 3.
2. Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Juraj Šujan v.r.
hlavný architekt