



Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
20.01.2017                      MAGS OUIK 35275/17-13075                      Ing. arch. Simonidesová /514                      07.02.2017

Vec:

**Závazné stanovisko Hlavného mesta slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	
investičný zámer:	<b>Rekonštrukcia a prestavba rodinného domu, Mudroňova 6, parc. č. 1314, 1315, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>20.01.2017</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie o zmene dokončenej stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>projekt pre stavebné povolenie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Štefan Rafanides autorizovaný architekt 2131AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>10/2016</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** zmenu dokončenej stavby – prístavbu v úrovni 2. NP (zastavanie terasy nad 1. NP) a zväčšenie pôdorysnej plochy podkrovia rodinného domu v radovej zástavbe na rohu ulíc Mudroňova a Čelakovského. Pozemok mierne klesá smerom do záhrady o cca 2 m. Rodinný dom, ktorý je riešený ak samostatná súčasť „dvojdomu“, má čiastočné podzemné podlažie, dve nadzemné podlažia a podkrovie. Vstup je tvorený vystúpeným zádverím. V podkroví, prekrytom sedlovou valbovou strechou, je jedna obytná miestnosť a povalový priestor. 2. NP je riešené s veľkou terasou tvoriacou strechu nad pôdorysne väčším 1. NP. V objekte sú v súčasnosti dve bytové jednotky. V záhradnej časti pozemku je malý záhradný domček, ktorý bude asanovaný.

Po stavebných úpravách bude mať objekt 2 nadzemné podlažia riešené na celej pôdorysnej ploche objektu a podkrovie, umiestnené v ňom budú dve bytové jednotky (byt 1 : 90,70 m<sup>2</sup>, navrhnutý na 1. NP, byt 2: 169,40 m<sup>2</sup>, navrhnutý na 2. NP + podkroví) a na 1. PP bude zriadený ateliér, slúžiaci výlučne pre majiteľku jednej bytovej jednotky. V objekte je v schodiskovom priestore navrhnutý výťah. Objekt bude zastrešený sedlovou valbovou strechou s výškou hrebeňa strechy + 11,69 m (pôvodná výška hrebeňa strechy +11,65 m) s dvoma vikiermi zastrešenými plochými strechami s minimálnym sklonom umiestnenými do Mudroňovej ulice a do dvora. Výška hlavnej rímsy objekt sa nemení a zostáva na úrovni + 6,25 m, rovnako je ponechaná aj

priebežná rímsa nad úrovňou 1. NP vo výške + 4,00 m. Pozemok bude od Mudroňovej ulice oplotený kombináciou priehľadného a plného oplotenia výšky 1,60 m.

Členenie stavby na stavebné objekty: SO 01 Existujúci rodinný dom – rekonštrukcia a prestavba. Celková plocha pozemku je 503 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha objektom je 136 m<sup>2</sup> (jestvujúci stav: 138 m<sup>2</sup>), celková plocha zelene je 242 m<sup>2</sup> (jestvujúci stav: 242 m<sup>2</sup>), stavebný objem – nadzemné podlažia: 1 135 m<sup>3</sup>, (jestvujúci stav: 952 m<sup>3</sup>).

*Navrhovaný stavebný objem vrátane podzemného podlažia (náš výpočet): - 1 371 m<sup>3</sup> (stavebný objem: 10,08 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>), jestvujúci stav: 1188 m<sup>3</sup>, (stavebný objem: 8,60 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>).*

Statická doprava: Výpočet statickej dopravy je podľa STN 736110/Z2, február 2015. Podľa výpočtu je pre dve bytové jednotky rodinného domu (2 byty nad 90 m<sup>2</sup>) potrebných 5 odstavných stojísk (OS). Z dôvodu potreby rešpektovania množstva existujúcej zelene nie je možné riešenie statickej dopravy pokryť v plnom rozsahu. Parkovanie je riešené na vlastnom pozemku, na teréne pre 4 vozidlá. Rodinný dom sa nachádza v blízkosti zastávky MHD. Dopravná obsluha domu je z Mudroňovej ulice cez chodník, vjazdom cez posuvnú bránu dostatočnej šírky pre pohodlný vjazd vozidiel (brána je v pôvodnej polohe).

**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 zmeny dokončenej stavby vo vzťahu k územnému plánu zóny A4 Mudroňova sever - Palisády**, schváleného Uznesením miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava – Staré Mesto č. 13/2007 dňa 27. marca 2007. Záväzná časť bola vyhlásená všeobecným záväzným nariadením č. 1/2007 zo dňa 27.03.2007.

Záujmové pozemky **parc. č. 1314, 1315** patria v zmysle citovanej platnej územnoplánovacej dokumentácie do **regulačného bloku č. 09-1 RD**.

**Hlavné mesto pri vyhodnotení záväzných regulatívov vychádzalo z údajov poskytnutých spracovateľom projektovej dokumentácie a z našich výpočtov.**

#### **Regulačný blok č. 20-1 RD:**

- Funkčné využitie: bývanie
- Druh stavby: RD – rodinný dom
- Spôsob zástavby: solitér

**zmena dokončenej stavby: zostáva zachovaný pôvodný typologický druh stavby – rodinný dom** (k pôvodným dvom bytovým jednotkám pribudne ateliér v suteréne) - **v súlade**

- Maximálna podlažnosť PP/NP/UP: 1 / 2 / 1

**zmena dokončenej stavby: jedno podzemné podlažie, dve nadzemné podlažia a podkrovia = pôvodný stav - v súlade;**

- Maximálny index zastavanej plochy: 0,30

**zmena dokončenej stavby: 0,27 (zastavaná plocha – 136 m<sup>2</sup>) - v súlade pri rešpektovaní podmienky z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia uvedenej na str. 3 pod odrážkou 2 tohto záväzného stanoviska**

- Minimálny index prírodnej plochy: 0,55

**zmena dokončenej stavby: 0,48 (plocha zelene – 242 m<sup>2</sup> = pôvodný stav) – akceptovateľné pri rešpektovaní podmienky z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia uvedenej na str. 3 pod odrážkou 2 tohto záväzného stanoviska**

- Minimálna veľkosť stavebného pozemku: 600 m<sup>2</sup>

**zmena dokončenej stavby: 503 m<sup>2</sup> = pôvodný stav – v súlade**

- Maximálna veľkosť stavebného pozemku pre výpočet indexu zastavanosti: 1 000 m<sup>2</sup>
- Maximálny index stavebného objemu: 11 m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup>

**zmena dokončenej stavby: objem počítaný z nadzemných podlaží: 8,35 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (navrhovaný stavebný objem - 1 135 m<sup>3</sup>)**

**objem vrátane podzemného podlažia (náš výpočet): 10,08 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (navrhovaný stavebný objem - 1 371 m<sup>3</sup>) – v súlade**

- Oplotenie: max. 1 600 mm – pevný plot
- max. 1 000 mm – živý plot

**zmena dokončenej stavby: kombinácia plného a priehľadného oplotenia výšky 1,60 m – v súlade**

- Predná stavebná čiara ( PČ ) min. 6 m od UČ

**zmena dokončenej stavby:**

**V textovej časti ÚPN – Z je uvedené: Ak stavebná čiara prechádza cez existujúcu stavbu, znamená to, že pri výstavbe nového objektu na pozemku, prípadne prestavbe a dostavbe, ktorá by zásadne menila objemové riešenie pôvodného objektu je potrebné rešpektovať polohu tejto stavebnej čiary.**

**Prístavba objektu zásadne nemení objemové riešenie pôvodného objektu – zastavaná plocha objektom minimálne klesá, množstvo zelene na pozemku sa nemení, mierne narastá celkový koeficient stavebného objemu z 8,60 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> na 10,08 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, pôvodná výška hrebeňa sedlovej strechy +11,65 m vzrastá o zanedbateľnú hodnotu na +11,69 m. Toto hmotové doplnenie zjednocuje objekt tak, aby obe časti „dvojdomu“ tvorili kompaktný celok pri rešpektovaní priebežnej korunnej rímsy po celom obvode objektu (v zmysle požiadavky Krajského pamiatkového úradu v Bratislave). Súčasťou žiadosti je záväzné stanovisko KPÚ zo dňa 20.12.2016, v ktorom je zámer rekonštrukcie rodinného domu vyhodnotený ako prípustný pri dodržaní nimi stanovených podmienok. Tento súhlas je potvrdený aj doloženými výkresmi opečiatkovanými KPÚ týkajúcimi sa prístavby objektu (výkresy č.: 6, 7, 10, 11, 12).**

**Na základe vyššie uvedeného je možné považovať zmenu dokončenej stavby – prístavbu na 2. NP (na terase nad časťou 1. NP, v rámci ktorej je dnes umiestnená bytová funkcia) a podkroví umiestnenú cca ¼ svojej pôdorysnej plochy pred prednou stavebnou čiarou, ktorá, v zmysle grafickej časti ÚPN Z, prechádza cez existujúcu stavbu, za prípustnú.**

- Zadná stavebná čiara ( ZČ ) podľa regulačného výkresu

**zmena dokončenej stavby: objekt rešpektuje zadnú stavebnú čiaru**

### Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

so zmenou dokončenej stavby:	<b>Rekonštrukcia a prestavba rodinného domu, Mudroňova 6, parc. č. 1314, 1315, Bratislava</b>
na parcelách číslo:	<b>1314, 1315</b>
v katastrál. území:	<b>Staré Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Mudroňova ulica, Bratislava</b>

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:**

- Objekt bude skolaudovaný ako rodinný dom s dvoma bytovými jednotkami a ateliérom v zmysle predloženej dokumentácie.
- Terasa na 1. NP (v legende miestností označená ako 1.10) nebude realizovaná, aby neprišlo k nárastu zastavanej plochy objektom a poklesu plôch zelene.
- V ďalšom stupni projektovej prípravy riešiť navrhovanú zeleň minimálne v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie - navrhované odstavné plochy riešiť formou zatrávňovacích prefabrikátov.
- Celkový architektonický výraz, materiálové a farebné riešenie objektu a oplotenia bude plne rešpektovať pripomienky a požiadavky KPÚ v Bratislave.

**z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- Statickú dopravu žiadame riešiť na vlastnom pozemku, v rozsahu 4 odstavené stojiská s prístupom z Mudroňovej ulice.
- Žiadame nezužovať profil chodníka osadzovaním elektromerných skríň resp. iných meracích zariadení.

**z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- 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.

**Upozornenie:**

- V projektovej dokumentácii sa v textovej časti uvádza, že sa jedná o prízemnú prístavbu, v skutočnosti je prístavba riešená v úrovni 2. NP.
- Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie resp. k zlučenému konaniu, požiadajte oddelenie správy komunikácií a oddelenie dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného orgánu, vrátane organizácie dopravy počas výstavby (súčasťou žiadosti musí byť kópia tohto záväzného stanoviska).
- 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.

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.

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.

Dokumentáciu – 1x sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.  
primátor

Príloha: 1x potvrdené: 2. Situácia-osadenie objektu, M 1:200; 6. Pôdorys poschodia, M 1:50;  
10. Pohľady, M 1:100

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha –  
1x potvrdené: 1x potvrdené: 2. Situácia-osadenie objektu, M 1:200; 6. Pôdorys poschodia, M  
1:50; 10. Pohľady, M 1:100

Magistrát ODI, archív