

Maximálna výška hrebeňa sedlovej strechy +10,20 m sa nemení. Spodná výška strechy pultového vikiera je +8,63 m.

Výmera riešeného pozemku: 528 m², bilančné ukazovatele: zastavaná plocha objektom: 139,55 m², prírodná plocha: 324,30 m², spevnená plocha: 64,15 m², objem stavby: 1 752,91 m³.

Komunikácia Červeňová je funkčnej triedy C3, kategórie MO 6,5/30. V rodinnom dome sa počet bytových jednotiek nemení. V objekte je na 1. PP existujúca garáž. Statická doprava je riešená na vlastnom pozemku v počte 5 parkovacích miest v garáži a na spevnenej ploche pred objektom

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:

Pre záujmové pozemky stavby je v platnosti územnoplánovacia dokumentácia na zonálnej úrovni – Územný plán zóny A4 Mudroňova sever – Palisády (ÚPN – Z), schválený Uznesením miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava – Staré Mesto č. 30/2009 zo dňa 28.04.2009. Záväzná časť bola vyhlásená všeobecným záväzným nariadením č. 3/2009 zo dňa 28.04.2009.

Záujmové pozemky parc. č. **xxxxx** sú, v zmysle uvedenej územnoplánovacej dokumentácie, **súčasťou regulačného bloku č. 06-4 RD.**

Regulačný blok č. 06-4 RD:

- Funkčné využitie: bývanie
- Druh stavby: RD – rodinný dom
- Spôsob zástavby: samostatne stojaci RD
- Maximálna podlažnosť PP/NP/UP: 1 / 2 / 1
- Maximálny index zastavanej plochy: 0,30
- Minimálny index prírodnej plochy: 0,55
- Minimálna veľkosť stavebného pozemku: 600 m²
- Maximálna veľkosť stavebného pozemku pre výpočet indexu zastavanosti: 1 000 m²
- Maximálny index stavebného objemu: 11 m³/m²
- Oplotenie: max. 1 600 mm – pevný plot
max. 1 000 mm – živý plot
- Predná stavebná čiara (PČ) min. 6 m od UČ
- Zadná stavebná čiara (ZČ) podľa regulačného výkresu

Predložená zmena dokončenej stavby nemá vplyv na dosahované regulačné prvky priestorového usporiadania stanovené v ÚPN – Z: index zastavanej plochy a index prírodnej plochy, ktoré sa oproti pôvodnému stavu nemenia.

Nadstavba schodiska v úrovni podkrovia ovplyvňuje výsledný index stavebného objemu. Tento dosiahne po realizácii zmeny stavby hodnotu 12,56 m³/m² (nárast oproti pôvodnému stavu 0,29 m³/m²), čím je jeho max. stanovená hodnota 11 m³/m² prekročená.

**Hlavné mesto SR Bratislava
N E S Ú H L A S Í**

so zmenou dokončenej stavby:	Prístavba rodinného domu Červeňová ul., parc. č. xxxxxxxx Bratislava
na parcelách číslo:	Xxxxxxxx
v katastrál. území:	Staré Mesto, zóna A4 Mudroňova sever-Palisády, reg. blok č. 06-4 RD
miesto stavby:	Červeňová ulica, Bratislava

Odôvodnenie:

Predložená zmena dokončenej stavby nie je v súlade s Územným plánom zóny A4 Mudroňova sever – Palisády – nie je dodržaný stanovený index stavebného objemu.

Nakoľko je už v súčasnosti index stavebného objemu prekročený, je možné povoliť iba tie úpravy, ktoré nemenia pôvodný objem stavby. Podľa predloženej projektovej dokumentácie sa jedná o nasledovné stavebné úpravy:

- výmena okien a dverí
- úpravy okenných a dverných otvorov v dvorovej časti
- zateplenie schodiska
- výstavba rovnakého balkóna na 3. NP ako je na dvoch nižších podlažiach
- prípadné dispozičné úpravy v interiéri.

V zmysle § 39a Rozhodnutie o umiestnení stavby, ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov: „**Stavebný úrad spojí územné konanie o umiestnení stavby so stavebným konaním pri jednoduchej stavbe alebo jej prístavbe a nadstavbe, ak sú podmienky umiestnenia jednoznačné vzhľadom na pomery v území, pri ostatných stavbách tak urobí za predpokladu, že podmienky na ich umiestnenie vyplývajú z územného plánu zóny.**“

Obstarávateľom predmetnej územnoplánovacej dokumentácie na zonálnej úrovni je Mestská časť Bratislava – Staré Mesto. ÚPN - Z stanovuje presnú reguláciu pre možnosť zastavania, resp. využitia pozemkov, ktoré sa v jeho záujmovom území nachádzajú.

Pre Vašu informovanosť z vyjadrenia oddelenia dopravného inžinierstva, ktoré sa k Vašej žiadosti vyjadrilo substanzoviskom uvádzame:

- Podľa ÚPN - Z A4 Mudroňova sever – Palisády, sektor č. 06-4 musia mať užívatelia objektov rodinného domu riešené parkovanie na vlastných pozemkoch. Rodinný dom má mať najmenej 1 garážové stojisko alebo 1 vonkajšie stojisko na 1 byt.

V prípade úpravy projektovej dokumentácie (zredukovania zámeru na pôvodný objem stavby) je potrebné rešpektovať nasledovné požiadavky z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- V súlade s ÚPN-Z A4 Mudroňova sever – Palisády riešiť statickú dopravu na vlastnom pozemku.
- Ku kolaudácii preukázať riešenie statickej dopravy v rozsahu min. 3 odstavné stojiská.
- V prípade zmeny funkčného využitia objektu je potrebné statickú dopravu prehodnotiť.
- Do komunikácií a chodníkov nesmú zasahovať žiadne navrhované objekty, napr. objekt smetníkov a meracích zariadení energií rodinného domu (elektromerné, plynomerné a iné skrine). Tieto musia byť umiestnené na pozemku investora.
- Prípadné stavebné úpravy komunikácie a chodníka, ako aj prípadné dopravné značenie, riešiť ako súčasť stavby a odsúhlasiť s príslušným správcom komunikácie/chodníkov. Upozorňujeme, že k zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.

Upozornenie:

- ÚPN – Z definuje podkrovie ako: „*posledné najvyššie položené nadzemné podlažie ohraničené konštrukciou krovu, pričom úžitková plocha podkrovia s min. svetlou výškou 2 100 mm nepresahuje 50 % zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia*“. Rozsah podkrovia nie je v predloženej dokumentácii vyhodnotený v zmysle tejto definície. Na základe predloženej grafickej prílohy je pravdepodobné, že už v súčasnosti nespĺňa jestvujúce 3. NP definíciu podkrovia v zmysle ÚPN - Z. Aj z tohto dôvodu nie je možné

uvažovať s nadstavbou schodiska, ktorá by podiel úžitkovej plochy podlažia so svetlou výškou nad 2 100 mm ešte zvýšila.

- V projektovej dokumentácii je zastavaná plocha objektom počítaná z 1. NP. Nakoľko je pôdorysné vymedzenie 1. PP väčšie (v mieste garáže), navyše je nad úrovňou terénu, je potrebné zastavanú plochu objektom počítať z 1. PP.
- V technickej správe je na str. 4 omylom uvedené, že riešený objekt je situovaný na Čučoriedkovej ulici 32.
- V technickej správe je na str. 7 uvedené, že v suteréne sú situované dve samostatné garáže. Podľa výkresu S01 Pôdorys 1. PP – skutkový stav je na tomto podlaží iba jedna garáž a druhý obdobný priestor je označený ako hobby miestnosť.
- Rodinný dom je od susedného pozemku parc. č. xxxxx (s objektom na pozemku parc. č. xxxxx, ktorý má viacero okien orientovaných smerom k riešenému objektu) vzdialený v najširšom mieste iba 1,65 m od hranice vlastného pozemku. Nakoľko nie sú dodržané min. odstupové vzdialenosti s prihliadnutím na znenie § 6 ods. 3) a ods. 4) vyhl. Ministerstva životného prostredia SR, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie č.532/2002 Z.z, nie je možné uvažovať so žiadnym okenným otvorom orientovaným do tohto pozemku.
- Na základe charakteru predloženej zmeny dokončenej stavby sa jedná o nadstavbu objektu a nie prístavbu.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

Ďalej Vás upozorňujeme, že záväzné stanoviská hlavného mesta k investičnej činnosti nenahrádzajú stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

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 1x (okrem profesií) sme si ponechali

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Príloha: projektová dokumentácia (profesie)

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku
Magistrát ODI, archív