

a komunikáciou je umiestnená murovaná garáž pre 1 vozidlo, s vjazdom z verejnej komunikácie Nekrasovova.

Navrhovaná prístavba pôdorysných rozmerov 11,25 m x 7,4 m je situovaná na severovýchodnú fasádu jestvujúceho domu a dispozične nadväzuje na jestvujúcu časť RD, pričom zachováva líniu uličnej fasády. Nadstavba je ustúpené 3.NP, pôdorysného tvaru L a je realizovaná nad pôvodnou časťou RD aj prístavovanou časťou. 3.NP je ustúpené smerom od ulice o 1,25 m a o 4,33 m zo dvora na pôvodnej časti RD, na prístavovanej časti je ustúpené smerom od ulice o 1,25 m a lícuje so severovýchodnou stenou prístavby. Nadstavba predstavuje 47% predošlého podlažia. Prístavbou sa rozširuje: 1.NP o obývačku, šatník predsieň a schodisko; 2.NP o obytnú halu, spálňu, kúpeľňu s WC, podestu a schodisko na 3.NP a sklad pod schodiskom; 3.NP je dispozične tvorené jednou miestnosťou – ateliér, ktorý slúži ako pracovňa pre potreby investora a je priebežná nad celým RD, nad prístavovanou aj nad jestvujúcou časťou.

Navrhovaná prístavba rodinného domu citlivo zapadá do existujúcej štruktúry a navodzuje dojem, že sú v uličnom domoradí umiestnené štyri radové rodinné domy. Prístavba rodinného domu Nekrasovova 3 bude pomerne rozsiahla, bude mať 2.NP a ustúpené podlažie, zastavaná plocha prístavby bude väčšia ako zastavaná plocha pôvodného radového rodinného domu.

Z funkčného hľadiska vznikne prístavbou rodinný dom s jednou bytovou jednotkou, s 1PP pod časťou pôdorysu, 2NP a ustúpeným 3NP, zastrešený plochou strechou .

Objekt je zastrešený plochou strechou, s atikou nad 2. NP vo výške +6,65 m a nad ustúpeným 3.NP +9,65 m.

Od hranice s pozemkom parc. č. xxxxx je objekt odsadený o 5,1 m a od pozemku parc.č. xxxxxx o 7,2 m. Na severnej strane je pozemok v kontakte s komunikáciou Nekrasovova, od ktorej je objekt v najužšom mieste vo vzdialenosti 4,9 m.

Celková plocha stavebného pozemku je 488 m², zastavaná plocha objektom je 169,7 m², celková podlažná plocha RD s garážou je 398,1 m², plocha zelene je 268,4 m², spevnené plochy na pozemku majú výmeru 49,9 m² ;

Rodinný dom bude napojený na jestvujúce inžinierske siete.

Dopravné riešenie a statická doprava:

Pozemok je prístupný z miestnej obojsmernej komunikácie Nekrasovova, prostredníctvom dvoch vjazdov cez chodník – jeden do existujúcej garáže a druhý k parkovacím miestam na teréne, na pozemku investora.

- Podľa ÚPN-Z A6 Bratislava sa predmetný RD nachádza v sektore č. 33. Komunikácia Nekrasovova ulica je funkčnej triedy D1. Parkovanie a garáže musia byť umiestnené na vlastnom pozemku.
- Komunikácia Nekrasovova ulica je zaradená do siete miestnych komunikácií III. triedy.
- Podľa ÚPN hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, r. 2007, v znení zmien a doplnkov predmetný pozemok nie je dotknutý novým výhľadovým zámerom dopravy.

Jedná sa o RD s 1 bytovou jednotkou (BJ). Výpočet statickej dopravy (VSD) je podľa STN 736110/Z2, pre rodinný dom s 1 BJ, pre ktorý sú potrebné 3 odstavné stojiská (OS). Navrhované sú 3 OS, z toho 1 OS v existujúcej garáži a 2 OS na spevnenej ploche na pozemku investora s vjazdom cez posuvnú bránu.

Poznámka: Objekt garáže, je skolaudovaný v r. 1971 s prideleným evidenčným číslom v roku 1986, nie však zakreslený v katastrálnej mape. T.č. je na Katastrálnom úrade podaná žiadosť o zápis stavby.

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 sú záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxx v k.ú. Staré Mesto stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch **obytné územia**, málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102.

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.

Zámer **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Pozemky stavby sú súčasťou územia, pre ktoré je definovaný **kód S** - pre toto územie je v platnosti podrobujúca územnoplánovacia dokumentácia.

Pre záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxx v k.ú. Staré Mesto je v platnosti územnoplánovacia dokumentácia na zonálnej úrovni – **aktualizácia územného plánu zóny A6 Bratislava**, ktorá je schválená ako platná územnoplánovacia dokumentácia v zmysle uznesenia Mestského zastupiteľstva v Bratislave č. 333/2004 zo dňa 01.04.2004.

Hlavné mesto pri vyhodnotení záväzných regulatívov vychádzalo z údajov poskytnutých spracovateľom projektovej dokumentácie.

Záujmové parcely sú **súčasťou sektoru č. 33**, pre ktorý ÚPN-Z stanovuje **záväznú reguláciu**:

- **Funkčné využitie územia:** Bývanie – *zámer akceptuje, v súlade.*
- **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 - radový dom

REGULAČNÉ PRVKY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA:

- **Minimálna stavebná parcela:** 6 árov
Minimálna stavebná parcela je stanovená pre novostavbu. Investičným zámerom je zmena dokončenej stavby, ktorá rešpektuje v rámci vymedzeného stavebného pozemku regulačné prvky priestorového usporiadania platné pre sektor č.33
- **Maximálna stavebná parcela pre výpočet zastavanej plochy parcely:** 15 árov
- **Index zastavanej plochy objektom:** 0,35 – *investičný zámer: 0,347 – v súlade*
- **Index prírodnej plochy:** 0,55 – *investičný zámer: 0,55 – v súlade*
- **Maximálna podlažnosť:**
- 2 nadzemné podlažia a jedno ustúpené podlažie, alebo podkrovia. – *investičný zámer: 2.NP a 1 ustúpené podlažie – v súlade*

- **Stavebná čiara:** Minimálne 3 metre od súčasnej hrany komunikácie - Nekrasovova ulica.
– investičný zámer: pristavaná časť RD je umiestnená v najužšej časti pozemku 4,9 m od komunikácie Nekrasovova ul. – v súlade;

Smerná časť ÚPN-Z A6 pre sektor č. 33 okrem iného uvádza:

CHARAKTERISTIKA: Územie pri Nekrasovovej ulici nie je dostatočne udržiavané. V sektore je postavená radová zástavba rodinných domov. *Radová zástavba pôsobí nedokončeným dojmom.* Sektor sa nachádza v území, ktoré sa v súčasnosti prudko mení. V okolitých sektoroch sú zaznamenané mnohé stavebné aktivity.

PRIESTOROVÉ USPORIADANIE: *Umožniť rekonštrukciu a prestavbu existujúcich objektov. Úpravy musia viesť k architektonickému skvalitneniu a skultivovaniu celého sektora.* Akékoľvek úpravy alebo zásahy je potrebné dôkladne preveriť a posúdiť. Pri rekonštrukcii a prestavbe sa nepripúšťa zníženie ekologických hodnôt sektora. Hmotové riešenie dostavby sa musí prispôbiť prírodným pomerom, konfigurácii terénu a existujúcej zástavbe. Ploty môžu byť vytvorené zeleňou.

Z hľadiska funkčného využitia a intenzity využitia územia i svojím hmotovo - priestorovým stvárnením a objemom stavba nenarúša charakteristický obraz predmetnej funkčnej plochy, ani sektora. **Predložený investičný zámer je v súlade s územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, aj s územným plánom zóny Aktualizácia územného plánu zóny A6 Slavín.**

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

so stavbou:	„Pristavba a nadstavba existujúceho RD“
na parcelách číslo:	XXXXXXXXXXXX
v katastrál. území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Nekrasovova ul. č. x, Bratislava

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.
- Vzhľadom na pomerne rozsiahlu pristavbu a hodnoty regulačných prvkov pre sektor č.33, považujeme investičný zámer na záujmových pozemkoch za konečný.
- Predmetný objekt bude skolaudovaný v zmysle predloženej dokumentácie, ako rodinný dom s jednou bytovou jednotkou a pristavba bude súčasťou pôvodného rodinného domu.
- Upozorňujeme, že ani v následných konaniach nie je možné rozdelenie objektu na dva rodinné domy, nakoľko by nebol splnený súlad s územným plánom zóny A6.
- V ďalšom stupni projektovej prípravy riešiť zeleň min. v rozsahu predloženej dokumentácie. Na pozemku neumiestňovať ďalšie odstavňé stojiská, nakoľko by došlo k zníženiu indexu prírodnej plochy pod prípustnú minimálnu hodnotu.
- Vjazd ku parkovacím miestam realizovať na úrovni chodníka s nájzdovým obrubníkom, chodník neprerušovať a na situáciu vjazdu upozorniť zmenou dlažby v chodníku na ploche vjazdu.
- Nakoľko časť spevnených plôch tvoria parkovacie plochy, požadujeme povrch odstavňých státi na teréne riešiť ako vodopriepustný (napr. zo zatravnovacích tvárnic).

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

- Kolaudácii stavby “Prístavba a nadstavba rodinného domu, Nekrasovova 3“ musí predchádzať: zápis a zakreslenie objektu existujúcej garáže do katastrálnej mapy na Katastrálnom úrade.
- Pre RD s 1 bytovou jednotkou (BJ) sú postačujúce tri navrhované odstavné stojiská (OS) na vlastnom pozemku. V prípade potreby väčšieho počtu OS vlastník je povinný riešiť statickú dopravu na vlastnom pozemku.
- V prípade zmeny funkčného využitia objektov je potrebné statickú dopravu prehodnotiť.
- Odstavné stojiská žiadame riešiť pre vozidla skupiny O2.
- Riešenie statickej dopravy žiadame preukázať v grafickej časti (pôdorysoch a dopravnom výkrese).
- Žiadame, aby do komunikácií a chodníkov nezasahovali žiadne navrhované objekty napr. objekt smetníkov a meracie zariadenia rodinného domu (elektromerné, plynomerné a iné skrine) boli umiestnené na pozemku investora.
- Žiadame predložiť dopravný výkres so zakreslením dopravného pripojenia na komunikáciu Nekrasovovu ulicu. Výkres požadujeme s náležitým kótovaním.
- Prípadné stavebné úpravy komunikácie a chodníka, ako aj prípadné dopravné značenie požadujeme 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.
- 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.

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.
- Ploché strechy na objekte riešiť v ďalšom stupni dokumentácie ako vegetačné strechy: nepochôdzne strechy ako extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm).

Upozornenie:

- 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.

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 1x sme si ponechali

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Príloha: 1x projektová dokumentácia

1x potvrdené: Situácia. M 1:200; Pôdorys 1.NP, M 1:100; Pôdorys 2.NP, M 1:100; Pôdorys 3.NP, M 1:100; Rez A-A a Rez B-B, M 1:100; Pohľad SZ, M 1:00

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené: Situácia. M 1:200; Pôdorys 1.NP, M 1:100; Pôdorys 2.NP, M 1:100; Pôdorys 3.NP, M 1:100; Rez A-A a Rez B-B, M 1:100; Pohľad SZ, M 1:00
Magistrát - ODI, archív;