



MADING, s.r.o.
Drieňová 1H/16940
821 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa 23.03.2020 Naše číslo MAGS OUIK 47133/20-105434 Vybavuje/linka Ing. arch. Simonidesová /514 Bratislava 17.06.2020

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XX XX
investičný zámer:	Prestavba rodinného domu, V záhradách x, parc. č. xxxxxxxxxx k. ú. Staré Mesto, Bratislava
žiadosť zo dňa:	25.03.2020, doplnená 17.04.2020 18.05.2020, 29.05.2020 doplnenie mailom priamo na ODI
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o zmene stavby pred dokončením
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia zmeny stavby pred dokončením
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Peter Novotný autorizovaný architekt 2188AA
dátum spracovania dokumentácie:	11/2019, doplnené výkresy 03/2020

Na prestavbu, prístavbu a nadstavbu jestvujúceho rodinného domu na pozemku parc. č. xxxxx a na odstránenie jestvujúcej budovy so zastavanou plochou 20 m² bez súpisného čísla na pozemku parc. č. xxxxxxxx bolo vydané povolenie na odstránenie stavby a stavebné povolenie v spojenom územnom a stavebnom konaní Mestskou časťou Bratislava-Staré Mesto pod č. j. 8687/49031/2018/STA/Hla/A-33 zo dňa 22.01.2019, právoplatné 26.06.2019. Rodinný dom s jednou bytovou jednotkou, mal povolené 2 podzemné podlažia, 2 nadzemné podlažia a ustúpené podlažie s plochou strechou a výškou atiky +10,050 m. Dosahované parametre stavby: zastavaná plocha: 263,11 m², prírodné plochy: 612,39 m², spevnené plochy: 96,50 m², stavebný objem: 2 892,57 m³.

Predmetné rozhodnutie bolo napadnuté odvolaním účastníčky konania (Agnesa Gundová, V záhradách 1, Bratislava), pričom bolo spochybnené vyhodnotenie viacerých záväzných regulatívov vyplývajúcich z územnoplánovacej dokumentácie na zonálnej úrovni, nedodržanie odstupových vzdialeností od susedných nehnuteľností a svetlotechnických pomerov. Okresný úrad, odbor výstavby a bytovej politiky, Tomášikova 46, Bratislava v rozhodnutí č. j. OU-BA-OVBP2-2019/51443/KIZ zo dňa 30.05.2019 vyhodnotil uplatnené námietky ako neopodstatnené a rozhodnutie Mestskej časti Bratislava-Staré Mesto č. j. 8687/49031/2018/STA/Hla/A-33 zo dňa 22.01.2019 potvrdil.

Následne prišlo ku zmene vlastníka nehnuteľností, ktorý má rozdielne zábery oproti pôvodným stavebníkom. Jedná sa o funkčnú optimalizáciu priestorov a zjednodušenie hmotového stvárnenia objektu pri jeho objemovej redukcii. Zmeny sú v zmenšení podlažnosti – zrušenie 2. PP a ustúpeného podlažia, zmenšení zastavanej plochy, znížení celkovej podlažnej plochy, znížení celkovej výšky terénu, zmenšení obostavaného priestoru a v zmene celkovej dispozície domu. Zmeny v projektovej dokumentácii voči riešeniu, na ktoré bolo vydané právoplatné stavebné povolenie, vyústili do zmeny stavby pred dokončením.

Aktuálna žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky k upravenému riešeniu je podaná na základe požiadavky Mestskej časti Bratislava-Staré Mesto, uplatnenej v rozhodnutí o prerušení konania č. j. 3136/10665/2020/STA/Koz zo dňa 09.03.2020. Súčasťou žiadosti je aj súhlasné záväzné stanovisko Krajského pamiatkového úradu v Bratislave č. KPUBA-2019/21911-2/79360/BAL zo dňa 02.10.2019 a posúdenie súladu architektonickej štúdie: „Prestavba rodinného domu, ul. V záhradách č. 3“ (Ing. arch. Peter Novotný, 06/2019) vydané Mestskou časťou Bratislava-Staré Mesto pod č. 10774/51318/2019/KPR/Chud zo dňa 30.10.2019, v ktorom je konštatovaný súlad predloženej štúdie s platnou územnoplánovaciu dokumentáciou.

Predmetom projektovej dokumentácie je zmena dokončenej stavby pôvodného objektu rodinného domu v mierne svažitom teréne na pozemku investora. Pôvodný objekt má jedno čiastočne vnímateľné podzemné podlažie, jedno nadzemné podlažie a obytné podkrovie s členitou sedlovou strechou. Rozsah búracích prác bol popísaný v projektovej dokumentácii 12/2017 a odsúhlasený v rozhodnutí č. j. 8687/49031/2018/STA/Hla/A-33 zo dňa 22.01.2019.

Po stavebných úpravách bude mať objekt s jednou bytovou jednotkou jedno podzemné podlažie a dve nadzemné podlažia, pričom 2. NP má v časti väčšiu svetlú výšku (5,345 m). Na 1. PP je dvojgaráž, technické a skladové priestory, dielňa a izba s hygienickým zázemím. Na 1. NP je hlavný vstup do objektu a nočná časť domu – 3 izby s hygienickým zázemím a šatníkmi a pracovňa, na 2. NP je denná časť domu – obývací izba, jedáleň, kuchyňa a terasa. V časti nad obývacou izbou a jedálňou je zvýšený priestor označený ako svetlík. V objekte je navrhnutý výťah.

Objekt je zastrešený plochými strechami s výškami atík nad nižšou časťou 2. NP +7,775 m a nad vyššou časťou 2. NP +9,395 m od úrovne ±0,00 = podlaha 1. NP. Nižšia strecha je navrhnutá s extenzívnou pohľadovou zelenou vrstvou, vyššia strecha je technická s extenzívnou zeleňou. Nad garážou je intenzívna zelená strecha.

Na hranici pozemku sú privedené všetky inžinierske siete. Projekt rieši iba vnútorné a areálové rozvody na pozemku.

Výmera riešeného pozemku: 972 m², celková zastavaná plocha objektom: 246,89 m² (zastavaná plocha 1 NP: 195,17 m²), prírodná plocha: 654,09 m² (vrátane zelenej strechy nad garážou) spevnená plocha: 122,74 m², celkový obostavaný objem: 2 484,08 m³.

Pozemok je prístupný z dvoch strán. Na juhovýchodnej strane pozemku je hlavný vstup pre peších bráničkou (cez pozemok parc. č. xxxxx z ulice Pri Hradnej studni) schodmi cez pozemok. Z ulice V záhradách je druhý vstup a vjazd na pozemok cez posuvnú bránu do dvojgaráže na 1. PP. Pri susednom pozemku parc. č. xxxxx je vytvorený priestor pre umiestnenie 3 nádob na triedený odpad. Zo strany ulice je navrhnuté nové priehľadné oplotenie výšky 1 800 mm (500 mm múrik + 1 300 mm priehľadné oceľové platne).

Úroveň ± 0,00 = 250,90 m n. m.

Členenie stavby na stavebné objekty: SO 01 Hlavný objekt, SO 02 Oplotenie, SO 03 Terénne a sadové úpravy (nie sú súčasťou predloženej projektovej dokumentácie).

Statická doprava: Výpočet statickej dopravy (VSD) je pre rodinný dom s 1 bytovou jednotkou podľa STN 736110/Z2. Podľa VSD sú spolu potrebné 3 odstavné stojiská. Z ulice V záhradách je vjazd do dvojgaráže, pred ktorou je spevnená plocha pre odstavenie ďalších dvoch vozidiel. Spolu je na pozemku riešené parkovanie pre 4 vozidlá.

Komunikácia V záhradách je zaradená do siete miestnych komunikácií III. triedy. Podľa ÚPN - Z je funkčnej triedy D1 a v mieste riešeného rodinného domu je s obojstrannými chodníkmi.

Vo výkrese č. 003 Situácia dopravy (so zakreslením komunikácie, chodníka a navrhovaného oplotenia) je v mieste navrhovaného priestoru pre odpadky šírka chodníka 2,52 m, šírka komunikácie 6,31 m a šírka chodníka na opačnej strane 1,31 m. Vjazd je v pôvodnej polohe cez skosený obrubník šírky 5,79 m. Dňa 18.05.2020 bola do výkresu č. 003 Situácia dopravy doplnená poloha existujúceho oplotenia, z čoho je zrejmé, že navrhované oplotenie sa z verejného chodníka posúva na hranicu pozemku stavebníka.

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 zmeny stavby pred dokončením vo vzťahu k územnému plánu zóny Mudroňova (juhozápad) v znení zmien a doplnkov (ÚPN – Z).**

Záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxx patria v zmysle citovanej územnoplánovacej dokumentácie do regulačného bloku č. 27, ktorý pre predmetné záujmové územie stanovuje nasledovnú záväznú reguláciu:

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

Regulačný blok č. 27

Záväzné regulatívy funkčného a priestorového usporiadania:

- funkčné využitie: bývanie
- typologický druh zástavby a spôsob zástavby: rodinný dom samostatne stojaci

zmena stavby pred dokončením: rodinný dom samostatne stojaci s jednou bytovou jednotkou – v súlade

- stavebná činnosť: nadstavba (U), prístavba (P), stavebné úpravy (R)

zmena stavby pred dokončením: nadstavba a prístavba – v súlade

- maximálna podlažnosť: 2 nadzemné podlažia + 1 ustúpené podlažie, alebo podkrovia; počet podzemných podlaží je regulovaný tak, aby nepresiahol dvojnásobný počet nadzemných podlaží

zmena stavby pred dokončením: jedno podzemné podlažie a 2 nadzemné podlažia, pričom v časti 2.NP (menšej ako 50 % zastavanej plochy tohto podlažia) je prevýšená časť - svetlík s výškou 5,345 m – v súlade

- max. index zastavanej plochy: 0,25

zmena stavby pred dokončením: 0,25 (246,89 m²/972 m²) – v súlade

- index prírodnej plochy : 0,60

zmena stavby pred dokončením: podľa PD: 0,67 (654,09 m²/972 m²) - do plochy zelene je zahrnutá aj intenzívna zelená strecha nad garážou

reálna hodnota indexu prírodnej plochy: 0,62 (602,37 m²/972 m²) – v súlade

definícia prírodnej plochy podľa ÚPN - plocha zachovávaná, resp. umožňujúca realizáciu funkčnej biologickej zelene; ako funkčná biologická zeleň je definovaná „trojetážová zeleň“ - t. zn. stromy, kríky a byliny na teréne, nie na streche objektov, resp. na podzemných objektoch

- stavebné čiary: predná stavebná čiara je určená existujúcou zástavbou; zadná stavebná čiara nie je stanovená

zmena stavby pred dokončením: rešpektuje prednú stavebnú čiaru – zrejmé z výkresu č. 407 Súťažná situácia architektonická, porovnanie DSP a ZSPD, M 1:150 – v súlade

- index stavebného objemu: 11 m³/m²

zmena stavby pred dokončením: 10,06 m³/m² (2 484,08 m³/246,89 m²) – v súlade

- minimálna veľkosť pozemku pre možnosť novej zástavby: 600 m²

zmena stavby pred dokončením: na pozemku parc. č. xxxxxxxx o výmere 972 m² je navrhnutá prístavba a nadstavba pôvodného objektu – v súlade

- maximálna výmera pozemku pre výpočet plochy zastavania: 1000 m²
- druh oplotenia: - stavebný pozemok je možné oplotiť pevným priehľadným, prípadne živým plotom (priehľadný plot do maximálnej výšky 1600 mm, alebo živý plot maximálnej výšky 1000 mm)

zmena stavby pred dokončením: podľa PD je zo strany ulice navrhnuté nové priehľadné oplotenie – v súlade

výšku oplotenia je potrebné upraviť v zmysle požiadavky ÚPN – Z na max 1 600 mm

SO 01 Hlavný objekt je v súlade so záväznými regulatívmi funkčného a priestorového usporiadania stanovenými v ÚPN – Z Mudroňova (juhozápad).

SO 02 Oplotenie – výšku priehľadného oplotenia je potrebné navrhnuť s max. výškou 1 600 mm.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

so zmenou stavby pred dokončením:	Prestavba rodinného domu, V záhradách x, parc. č. xxxxxxxxxxxxxx k. ú. Staré Mesto, Bratislava
na parcelách číslo:	xxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Staré Mesto, zóna Mudroňova (juhozápad), regulačný blok č. 27
miesto stavby:	V záhradách, 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:

- V regulačnom bloku č. 27 je povolená iba stavebná činnosť: nadstavba, prístavba, stavebné úpravy. Objekt je predložený ako zmena dokončenej stavby a takto musí byť aj povolený.
- V kontakte s ulicou V záhradách je navrhnuté pevné priehľadné oplotenie. Na základe požiadavky ÚPN – Z musí byť riešené maximálnej výšky 1 600 mm.
- Objekt garáže je postavený na hranici s pozemkom parc. č. xxxxx. Dĺžka navrhovanej garáže v úrovni 1. PP je oproti jestvujúcej garáži, rovnako umiestnenej na hranici so susedným pozemkom, väčšia. Takéto osadenie objektu od susedného pozemku je možné povoliť so súhlasom jeho vlastníka.

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia - požiadavky pre ďalší stupeň projektovej dokumentácie:

- Podľa ÚPN - Z rešpektovať šírkové usporiadanie komunikácie V záhradách v mieste riešeného rodinného domu z ulice, ktorá je funkčnej triedy D1 s obojstrannými chodníkmi.
- Statickú dopravu riešiť na pozemku investora podľa výpočtu statickej dopravy. Pre rodinný dom s 1 bytovou jednotkou sú potrebné 3 odstavné stojiská.
S návrhom 2 OS v garáži a 2 OS na spevnenej ploche na pozemku je možné súhlasiť.
- V prípade zmeny funkčného využitia objektu bude potrebné statickú dopravu prehodnotiť podľa aktuálne platnej STN 73 6110, t. č. platí STN 73 6110/Z1/Z2.
- Odstavné stojiská riešiť pre vozidlá skupiny O2.
- Do verejnej komunikácie a chodníka nebudú zasahovať navrhované objekty napr. oplotenie, objekt smetníkov a meracích zariadení rodinného domu (elektromerné, plynomerné a iné skrine).
- Prípadné stavebné úpravy verejnej komunikácie a chodníka, ako aj prípadné dopravné značenie, riešiť ako súčasť stavby a odsúhlasiť s príslušným správcom komunikácie/chodníkov.

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.
- Aj v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť ploché strechy na objekte ako vegetačné strechy, extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm).

Upozornenie:

- Vzhľadom na terénne danosti riešeného pozemku nie je možné na hraniciach so susednými pozemkami budovať také oporné múry, ktoré by svojou navrhnutou výškou mohli spôsobiť nežiaducu zmenu pôvodnej terénnej konfigurácie týchto pozemkov.
- K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.
- 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 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 sme si ponechali (okrem častí: Výt'ah a POV)

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Príloha: projektová dokumentácia – časť Výt'ah a POV

1 x potvrdené – 002 Koordinačná situácia, M 1:150; 201 Pôdorys 1.PP, M 1:50; 201 Pôdorys 2.NP, M 1:50; 211 Rez A-A', M 1:50; 301 Pohľad JV, M 1:50;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha –
1 x potvrdené – 002 Koordinačná situácia, M 1:150; 201 Pôdorys 1.PP, M 1:50; 201 Pôdorys
2.NP, M 1:50; 211 Rez A-A', M 1:50; 301 Pohľad JV, M 1:50;
Magistrát ODI, archív