



Aktuálne je predložená nová žiadosť o vydanie záväzného stanoviska k predmetnému zámeru zmeny dokončenej stavby. K žiadosti je priložená upravená projektová dokumentácia (zodpovedný projektant: Ing. arch. Norbert Šmondrk, 10/2020), zohľadňujúca zásadné pripomienky uplatnené v oboch predchádzajúcich písomnostiach, vrátane rešpektovania polôh predných stavebných čiar a dodržania požadovaného množstva zelene na pozemku.

**Predložené zmeny projektovej dokumentácie znamenajú vo vzťahu k posudzovanému zámeru novú skutočnosť. Hlavné mesto pristúpilo k opätovnému posúdeniu predloženého zámeru a k vydaniu nového záväzného stanoviska, nakoľko došlo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých ako dotknutý orgán vychádzal pri vydaní pôvodného záväzného stanoviska.**

**Predmetom projektovej dokumentácie** je zmena dokončenej stavby – nadstavba a stavebné úpravy existujúceho objektu rodinného domu na pozemku investora. V súčasnosti má objekt jedno podzemné podlažie, dve nadzemné podlažia a podkrovie prekryté sedlovou valbovou strechou s výškou hrebeňa +10,70 m. Na pozemku parc, č. xxxxxx je samostatná garáž, pred ktorou je odstavňá plocha na parkovanie. Vjazd na pozemok je z Inoveckej ulice.

Existujúca garáž a podkrovie budú asanované. V mieste garáže bude vybudovaná krytá terasa. Na mieste odstránenej valbovej strechy bude nadstavané ustupujúce podlažie. Stropy v objekte budú nové železobetónové, niveletou prispôbené pôvodným stropom.

Navrhnutými stavebnými úpravami vznikne objekt s 1 podzemným podlažím, 2 nadzemnými podlažiami a ustupujúcim podlažím. V objekte je navrhnutá 1 bytová jednotka. V úrovni 1. PP, ktoré je mierne rozšírené z dôvodu umiestnenia bezpečného schodiska, sú technické priestory (kotolňa). Na 1. NP je vstup, denná časť domu a prekrytá terasa prístupná z jedálne. Nočná časť domu je navrhnutá na 2. NP a 3. NP s terasami. Objekt je zastrešený plochou strechou, výška atiky nad 2. NP: +7,0 m a nad 3. NP +10,22 m od úrovne ±0,00 = podlaha 1. NP. Stavba je riešená ako jeden stavebný objekt: SO-01 Rodinný dom. Realizáciou navrhnutého riešenia nepríde k výrubu stromov na pozemku.

Výmera riešeného pozemku: 383 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha objektom: 156 m<sup>2</sup> (pôvodný objekt 156 m<sup>2</sup>), prírodná plocha: 211,14 m<sup>2</sup> (pôvodný stav: 133,40 m<sup>2</sup>), obostavaný priestor 1 282 m<sup>3</sup>.

Návrh z hľadiska dopravného riešenia:

Vstup do objektu a vjazd na pozemok sú z Inoveckej ulice (rovnako ako v súčasnosti). Pre rodinný dom s 1 bytovou jednotkou sú, v zmysle normových požiadaviek, potrebné 3 odstavňé stojiská. Zo strany Inoveckej ulice je časť pletivového oplotenía výšky 1 600 mm v kontakte so susedným pozemkom parc.č. xxxxxx zasunutá smerom do hĺbky pozemku a vytvorená je tu odstavňá zelená plocha s pojazďovanými pásmi zo zatrávňovacích tvaroviek pre tri vozidlá, prístupná priamo z ulice. Na vlastnom pozemku sú navrhnuté 3 exteriérové odstavňé stojiská.

**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. xxxxxxxxxxxx sú, v zmysle uvedenej územnoplánovacej dokumentácie, súčasťou regulačného bloku č. 15-2 RD.

**Regulačný blok č. 15-2 RD:**

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

**zmena dokončenej stavby: rodinný dom s jednou bytovou jednotkou - v súlade**

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

**zmena dokončenej stavby: jedno podzemné podlažie, dve nadzemné podlažia, ustupujúce podlažie - v súlade**

- Maximálny index zastavanej plochy: 0,30

**zmena dokončenej stavby: 0,41 (156 m<sup>2</sup>/383 m<sup>2</sup>) – pôvodný stav sa nemení (s výnimkou zateplenia objektu) - akceptovateľné**

- Minimálny index prírodnej plochy: 0,55

**zmena dokončenej stavby: 0,55 (211,14 m<sup>2</sup>/383 m<sup>2</sup>) – oproti pôvodnému stavu (133,40 m<sup>2</sup>) nárast prírodnej plochy – v súlade**

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

**zmena dokončenej stavby: 383 m<sup>2</sup> - nie je splnená požadovaná minimálna veľkosť stavebného pozemku pre novostavbu rodinného domu - objekt je riešený ako zmena dokončenej stavby – 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: 8,22 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (1 282 m<sup>3</sup>/156 m<sup>2</sup>) – v súlade**

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

**zmena dokončenej stavby: oplotenie je navrhnuté ako pletivový plot výšky 1 600 mm – v súlade**

- Predná stavebná čiara (PČ) min. 6 m od UČ
- Bočná stavebná čiara pri verejných schodoch min. 3 m od UČ
- Zadná stavebná čiara (ZČ) podľa regulačného výkresu

**riešený rodinný dom: jedná sa o nárožný objekt s dvoma prednými stavebnými čiarami – v súčasnosti je objekt navrhnutý pred prednou stavebnou čiarou zo strany Inoveckej ulice aj zo strany Mudroňovej ulice.**

**zmena dokončenej stavby: ustupujúce 3. NP zo strany Inoveckej ulice rešpektuje polohu definovanej stavebnej čiary 6 m od hranice pozemku – v súlade;**

**zo strany Mudroňovej ulice je stavebná čiara priznaná, prechádza navrhnutým murivom 3. NP v zmysle riešenia odsúhlaseného v písomnosti zo dňa 09.09.2020 (kvôli polohe navrhnutého domového schodiska a dispozičného riešenia – zrejme z výkresu č. 18 Pôdorys 3. NP – nový stav) - akceptovateľné**

**Vyhodnotenie dopravného riešenia zmeny dokončenej stavby:**

- Podľa ÚPN - Z musí byť parkovanie užívateľov objektov riešené na vlastných pozemkoch. Rodinný dom má mať najmenej 1 garážové stojisko alebo 1 vonkajšie stojisko na 1 byt.
- Komunikácia Inovecká ulica je funkčnej triedy D1 a Mudroňova ulica je funkčnej triedy C1 s MHD-trolejbus.
- Komunikácia Inovecká ulica je zaradená do siete miestnych komunikácií III. triedy a Mudroňova ulica je zaradená do siete miestnych komunikácií II. triedy.

**Predložená zmena dokončenej stavby je v súlade so záväznými regulatívmi funkčného využitia a priestorového usporiadania stanovenými v ÚPN – Z A4 Mudroňova sever – Palisády.**

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

so zmenou dokončenej stavby:	<b>Zmena dokončenej stavby, Inovecká xxxxx, parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx, k. ú. Staré Mesto Bratislava</b>
na parcelách číslo:	<b>xxxxxxxxxxxxxx</b>
v katastrál. území:	<b>Staré Mesto, zóna A4 Mudroňova sever-Palisády, reg. blok č. 15-2 RD</b>
miesto stavby:	<b>Inovecká, 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:**

- Nakoľko pozemok nespĺňa minimálnu výmeru stavebnej parcely pre novostavbu rodinného domu, objekt musí byť riešený ako zmena dokončenej stavby a takto musí byť aj povolený.
- Ku kolaudácii stavby žiadame preukázať:
  - množstvo zelene na pozemku min. v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie (výkres č. 02 Situácia, M 1:100),
  - polohu 3. NP voči dvom jestvujúcim podlažiam (1. NP a 2. NP) podľa výkresu č. 18 Pôdorys 3. NP – Nový stav, M 1:50.

**z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- S navrhovaným riešením pokrytia nárokov statickej dopravy na vlastnom pozemku s vjazdom z Inoveckej ulice súhlasíme.
- Žiadame, aby do komunikácií a chodníkov nezasahovali žiadne navrhované objekty napr. objekt smetníkov a meracích zariadení rodinného domu (elektro-merné, plynovo-merné a iné skrine); tieto musia byť umiestnené na pozemku investora.
- Prípadné stavebné úpravy komunikácie a dobudovanie chodníka, ako aj prípadné dopravné značenie, požadujeme riešiť ako súčasť stavby a odsúhlasiť s príslušným správcom komunikácie/chodníkov.

**z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- Umiesť 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 ako vegetačné strechy, extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm).

**Upozornenie:**

- 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 jestvujúceho 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.

**Toto záväzné stanovisko nahrádza pôvodne vydané nesúhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS OUIK 47865/20-116500 zo dňa 04.06.2020, ktorého platnosť sa týmto ruší.**

Dokumentáciu 1x sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Príloha: 1 x potvrdené – 02. Situácia, M 1:100; 16. Pôdorys 1.NP, nový stav, M 1:50; 18. Pôdorys 3.NP, nový stav, M 1:50; 20. Rez A-A', nový stav, M 1:50; 22. Pohľady, nový stav, M 1:50

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1 x potvrdené – 02. Situácia, M 1:100; 16. Pôdorys 1.NP, nový stav, M 1:50; 18. Pôdorys 3.NP, nový stav, M 1:50; 20. Rez A-A', nový stav, M 1:50; 22. Pohľady, nový stav, M 1:50

Magistrát ODI, archív