



Prístupová cesta šírky 2,69 m so sklonom 12 % je navrhnutá popri západnej strane objektu. Od vstupnej brány vedie popri oblúkovom rízalite, v ktorom sa nachádza hlavný vstup do objektu a ďalej vedie smerom do zadnej časti pozemku, kde je vytvorená spevnená plocha na parkovanie. V severozápadnom nároží pozemku je v rámci komunikácie navrhnutá oceľová točňa na otáčanie osobných automobilov. Výškové pomery a navrhovaný sklon cesty je zrejmý z výkresu č. K-05 Rez – pohľad navrhovaný sklon cesty, M 1:100. Exteriérové schodisko, nachádzajúce sa v prednej časti pozemku, bude asanované.

Zastavaná plocha ani objemové parametre pôvodného objektu sa nemenia. V rámci ostatných stavebných úprav plánuje stavebník objekt zatepliť a vymeniť okná. Zvyšné úpravy sa týkajú modernizácie interiéru.

V časti B.7. Dopravné riešenie je uvedené, že pre potreby objektu s tromi bytovými jednotkami (byt na 1. PP – 51 m<sup>2</sup>, byt na 1. NP – 88 m<sup>2</sup>, byt na 2. NP - 3. NP – 155 m<sup>2</sup>) je na pozemku stavebníka vytvorených 5 parkovacích miest (PM) - 2 PM na spevnenej ploche v zadnej časti pozemku, 1 PM na oceľovej točni a zvyšné PM sú na prístupovej komunikácii popri dome, kde je šírka komunikácie 3,75 m. Vzhľadom k tomu, že objekt bude užívaný jednou rodinou, nie sú parkovacie miesta vyznačené.

**Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii** (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ; prevzaté sú z časti: B. 16. Vyhodnotenie návrhu z hľadiska súladu s ÚPN – Z Mudroňova sever):

- |  |   |
|--|---|
| - výmera záujmového územia:                                | <b>737,00 m<sup>2</sup></b>                                     |
| - zastavaná plocha:  | <b>119,00 m<sup>2</sup></b> (pôvodný stav sa nemení)            |
| - podlažná plocha nadzemných podlaží:                      | <b>357,00 m<sup>2</sup></b> (pôvodný stav sa nemení)            |
| - celková plocha zelene:                                   | <b>428,00 m<sup>2</sup></b> (pôvodný stav: 556 m <sup>2</sup> ) |
| - celková plocha komunikácie a ostatných spevnených plôch: | <b>190,00 m<sup>2</sup></b> (pôvodný stav: 62 m <sup>2</sup> )  |
| - počet bytov:   | <b>3</b> (pôvodný stav sa nemení)                               |
| - počet podlaží PP/NP:                                     | <b>1/2 + podkrovia</b> (pôvodný stav sa nemení)                 |
| - počet parkovacích miest:                                 | <b>5</b> (pôvodný stav: bez parkovacích miest)                  |

**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 zóny A4 Mudroňova sever – Palisády**, schválenému 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 (ďalej ako ÚPN – Z).

Záujmové pozemky stavby - parc. č. **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx** sú, v zmysle uvedenej územnoplánovacej dokumentácie, **súčasťou regulačného bloku č. 14-1 RD.**

### **Regulačný blok č. 14-1**

Charakteristika a limity súčasného stavu: rodinné domy, súčasť pamiatkovej zóny CMO,

Funkčné využitie:	bývanie
Druh stavby:	<b>RD</b> – 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 m <sup>2</sup>
Max. veľkosť stavebného pozemku pre výpočet indexu zastavanosti:	1 000 m <sup>2</sup>
Maximálny index stavebného objemu:	11m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Oplotenie:	max. 1 600 mm – pevný plot max. 1 000 mm – živý plot
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

Zoznam parciel v bloku:

č. regulač. Bloku	parcela stavby	parcela záhrady	č. regulač. Bloku	parcela stavby	parcela záhrady
14-1	xxxxxxx	xxxxxxx	14-1	xxxxxxx	xxxxxxx
14-1	xxxxxx	xxxxxx	14-1	xxxxxxx	xxxxxxx
14-1	xxxxxx	xxxxxx	14-1	xxxxxxx	xxxxxxx
14-1	xxxxxx	xxxxxx	14-1	xxxxxxx	xxxxxxx
14-1	xxxxxx	xxxxxx	14-1	xxxxxxx	xxxxxxx
14-1	xxxxxx	xxxxxx	14-1	xxxxxxx	xxxxxxx

**Predložená časť projektovej dokumentácie SO.C1 Projekt prístupovej cesty** nemá vplyv na väčšinu záväzných regulatívov funkčného využitia a priestorového usporiadania stanovených v ÚPN – Z A4 Mudroňova sever – Palisády: druh stavby, spôsob zástavby, maximálnu podlažnosť, index zastavanej plochy, index stavebného objemu, stavebné čiary. Zastavaná plocha ani objemové parametre pôvodného objektu sa nemenia (zastavaná plocha sa zväčšuje iba o plochu zateplenia).

Vzhľadom na charakter posudzovanej stavby - prístupovej cesty sa zvyšuje podiel spevnených plôch na pozemku na úkor plôch zelene z pôvodných 62,00 m<sup>2</sup> na 190,00 m<sup>2</sup>. Celková plocha zelene na pozemku je **428,00 m<sup>2</sup>**. Pri výmere záujmového územia: **737,00 m<sup>2</sup>** dosahuje výsledný index prírodnej plochy hodnotu **0,58**, čím je požadovaný limit **0,55** splnený.

**Predložený investičný zámer: SO.C1 Projekt prístupovej cesty je v súlade s ÚPN – Z A4 Mudroňova sever – Palisády.**

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

s umiestnením stavby:*	<b>Vila – Tvarožkova xx, Bratislava SO.C1 Projekt prístupovej cesty parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Staré Mesto, Bratislava</b>
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	<b>xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx</b>
v katastrálnom území:	<b>Staré Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Tvarožkova ulica, Bratislava</b>

**\*Predmetné záväzné stanovisko je vydávané výlučne k stavbe: SO.C1 Projekt prístupovej cesty. Predmetom posúdenia nie je zmena dokončenej stavby objektu Vila - Tvarožkova 10.**

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 dosahovania cieľov územného plánovania:**

- stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia;

### **z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:**

- množstvo zrealizovanej zelene na pozemku bude min. v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie (výkres K-07 Situácia – Vyhodnotenie súladu s UPN-Z, M 1:150);
- na základe požiadavky ÚPN – Z, musí byť vstupná brána tvoriaca oplotenie pozemku od ulice, riešená s maximálnou výškou 1 600 mm;
- v mieste navrhovanej brány sa nachádza jestvujúce energetické zariadenie – NN distribučná skriňa. So súhlasom ZSE, a.s. je potrebné riešiť jeho prekládku a toto meracie zariadenie umiestniť na pozemku stavebníka bez obmedzenia prevádzky na prístupovej komunikácii;

### **z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- statickú dopravu riešiť výlučne na vlastnom pozemku podľa funkčného využitia objektu a platnej STN;
- všetky meracie zariadenia (elektro-merné, plynovo-merné a iné skrine) umiestniť na pozemku investora bez obmedzenia dopravnej prevádzky na pozemku;
- stavebné úpravy komunikácie Tvarožkova, ako aj prípadné dopravné značenie, riešiť ako súčasť stavby a odsúhlasiť s príslušným správcom komunikácie;
- pri vjazdoch a výjazdoch na komunikáciu dodržať z hľadiska bezbariérového pohybu chodcov súčasnú niveletu chodníka, nájazdová rampa je v polohe obrubníka. Samotný prejazd chodníkom odporúčame kvôli bezpečnosti chodcov zdôrazniť v materiálovom riešení;

### **z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy;
- 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 tvorby zelene/adaptácie na zmenu klímy:**

- pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu. Riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území;
- ďalšie požiadavky na adaptačné opatrenia vyplývajúce zo strategických dokumentov HM SR Bratislavy v súvislosti so zmenou klímy:
  - všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
  - všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatičeniu prestriedať stromami;
  - zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;
  - z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu; z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády.

**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.
- K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.
- Dve samostatné časti Sprievodnej technickej správy: Starostlivosť o životné prostredie a riešenie OLO a Nakladanie s odpadmi, odpadové hospodárstvo sú rovnako označené ako B.8.
- V časti B.8. Starostlivosť o životné prostredie a riešenie OLO je posledný odsek pojednávajúci o riešení „*smetných nádob, ktoré budú umiestnené v časti pozemku II. etapy pri vjazde rampy do podzemných garáží*“ pravdepodobne ponechaný z projektovej dokumentácie inej stavby.

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 – 1 x sme si ponechali

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Príloha: 1 x potvrdené: K-03 Situácia – Projekt prístupovej cesty, M 1:150; K-05 Rez – pohľad navrhovaný sklon cesty, M 1:100; K-07 Situácia – Vyhodnotenie súladu s UPN-Z, M 1:150  
Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené: K-03 Situácia – Projekt prístupovej cesty, M 1:150; K-05 Rez – pohľad navrhovaný sklon cesty, M 1:100; K-07 Situácia – Vyhodnotenie súladu s UPN-Z, M 1:150  
Magistrát ODI, archív