

Objekt je zastrešený sedlovou strechou s výškou hrebeňa strechy +8,18 m od úrovne ±0,00. Presvetlenie obytných priestorov je pomocou dvoch vikierov a strešných okien. Väčší vikier s pultovou strechou so sklonom 2% plynule pokračuje nad terasu a vytvára jej pergolu. Stavba je riešená ako jeden stavebný objekt: SO 01 Rodinný dom. Nad objektom podzemnej garáže (parc. č. xxxxxx) je zeleň s hrúbkou substrátu 1,05 m.

Predmetom návrhu je aj zachovanie, resp. navrátenie pôvodného reliéfu východnej fasády, tzn. úprava okenných konštrukcií a kópia pôvodných štukov na fasáde.

Výmera riešeného pozemku: 753 m², zastavaná plocha objektom: 148 m² (pôvodný objekt 148 m²), prírodná plocha: 415 m² (pôvodný stav: 392 m²), spevnená plocha: 190 m² (pôvodný stav: 190 m²), obostavaný priestor 1 097,9 m³ (pôvodný stav: 903,8 m³).

Úroveň ± 0,00 = 216,95 m n. m.

Návrh z hľadiska dopravného riešenia:

Výpočet statickej dopravy (VSD) je podľa STN 736110/Z1, Z2, pre tri bytové jednotky (BJ) z toho: 1 BJ s výmerou do 60 m², 1 BJ s výmerou od 60 - do 90 m² a 1 BJ s výmerou nad 90 m².

Podľa VSD je spolu potrebných 5 odstavných stojísk (OS). Návrh statickej dopravy: 2 OS sú v existujúcej podzemnej garáži s prístupom z komunikácie Hradné údolie a 3 exteriérové OS sa nachádzajú na pozemku parc. č. xxxxxx s prístupom cez pozemok parc. č. xxxxxx vedľa objektu rodinného domu.

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 dokončenej stavby vo vzťahu k Územnému plánu zóny Mudroňova (juhozápad) v znení Zmien a doplnkov č. 2, ktorého záväzná časť bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením mestskej časti Bratislava Staré-Mesto č. 5/2020 z 29. septembra 2020 (s účinnosťou od 30. októbra 2020), ktorým sa mení a dopĺňa všeobecne záväzné nariadenie mestskej časti Bratislava-Staré Mesto č. 7/2004, ktorým bola vyhlásená záväzná časť Územného plánu zóny Mudroňova (juhozápad), rok 2004 v znení všeobecne záväzného nariadenia č. 1/2010 (ÚPN – Z).**
 - záujmové pozemky **parc. č. xxxxxxxxxxxx** (spolu o výmere 179 m²) patria v zmysle citovanej územnoplánovacej dokumentácie do **regulačného bloku č. 5 OSR,**
 - záujmové pozemky **parc. č. xxxxxxxxxxxx** (spolu o výmere 574 m²) patria do **regulačného bloku č. 6 RD**

Na pozemkoch parc. č. xxxxxxxxxxxx vo vlastníctve investora (súčasť regulačného bloku č. 5 OSR, pre ktorý je stanovené funkčné využitie: občianska vybavenosť a typologický druh zástavby: solitérny objekt pre správu, riadenie a administratívu) nie je umiestnená stavba a nezasahuje do nich ani jej predložená zmena. Objekt rodinného domu, vrátane predloženej zmeny dokončenej stavby a objekt podzemnej garáže, sa nachádzajú v území regulačného bloku č. 6 RD. Z uvedeného dôvodu je vyhodnotenie vzťahované iba k **regulačného bloku č. 6 RD.**

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

Regulačný blok č. 6 RD

Záväzné regulatívy funkčného a priestorového usporiadania:

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

zmena dokončenej stavby: rodinný dom samostatne stojaci s tromi bytovými jednotkami – v súlade

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

- Komunikáciou Hradné údolie nie je vedená cyklotrasa.
- zmena dokončenej stavby: posudzovaný rodinný dom s 3 bytovými jednotkami má statickú dopravu vyriešenú v plnom rozsahu existujúcimi odstavňými stojiskami na vlastnom pozemku.**

Predložená zmena dokončenej stavby spĺňa regulatívy funkčného a priestorového usporiadania stanovenými v ÚPN – Z Mudroňova (juhozápad) s výnimkou indexu prírodnej plochy. Oproti existujúcemu stavu vzrastá započítateľná plocha zelene. S ohľadom na objemový nárast objektu a vytvorenie novej bytovej jednotky je s predloženým riešením možné súhlasiť pri rešpektovaní požiadavky z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia o navýšení podielu jestvujúcej zelene na pozemku uvedenej na str. 4 pod odrážkou č. 1 predmetného stanoviska.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

so zmenou dokončenej stavby:	Rekonštrukcia podkrovia a stavebné úpravy RD, Hradné údolie x, parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k. ú. Staré Mesto, Bratislava
na parcelách číslo:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Staré Mesto, zóna Mudroňova (juhozápad), regulačný blok č. 5, 6
miesto stavby:	Hradné údolie, 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:

- **Pre splnenie stanoveného indexu prírodnej plochy: 0,6 bude jestvujúci podiel zelene na pozemku navýšený o cca 37 m² - redukovaním existujúcich spevnených plôch** (napr. spevnené parkovacie plochy na teréne budú realizované iba pojazďovanými pásmi v zeleni).
- V regulačnom bloku č. 6 je povolená iba stavebná činnosť: nadstavba, prístavba, stavebné úpravy. Objekt je predložený ako zmena dokončenej stavby a takto musí byť aj povolený.
- Predmetom predloženej projektovej dokumentácie nie je oplotenie. V prípade, ak bude v podrobnejšom stupni projektovej prípravy riešené nové oplotenie pozemku, na základe požiadavky ÚPN – Z musí byť riešené ako priehľadné s maximálnou výškou 1 600 mm.
- Ku kolaudácii stavby bude preukázané, že:
 - nad jestvujúcou garážou v úrovni 1. PP umiestnenou v opornom múre (na pozemku investora parc. č. xxxxxx) bude riešená zelená strecha,
 - schodisko sprístupňujúce novovytvorené podkrovia bude vybudované ako ľahká ocel'ová konštrukcia bez podporných nosných konštrukcií.

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

- V prípade zmeny funkčného využitia objektu bude potrebné statickú dopravu prehodnotiť podľa funkčného využitia objektu v súlade s platnou STN 73 6110 (t.č. STN 73 6110/Z1/Z2).
- Prípadné stavebné úpravy komunikácie riešiť ako súčasť stavby a odsúhlasiť s príslušným správcom komunikácie/chodníkov.
- Do komunikácií a chodníkov nebudú zasahovať žiadne navrhované objekty napr. objekt smetníkov a meračích zariadení rodinného domu (elektro-merné, plynovo-merné a iné skrine). Tieto budú umiestnené na pozemku investora.

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.

Upozornenie:

- V Technickej správe je na str. 2 nesprávne uvedené, že vedľa rodinného domu sú 2 parkovacie státa na teréne prístupné z východnej strany pozemku. Podľa výkresu B.1 Koordinačná situácia, M 1:200 sú na tejto ploche vyznačené 3 parkovacie státa.
- 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 profesií)

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Príloha: projektová dokumentácia – profesie

1 x potvrdené – B.1 Koordinačná situácia, M 1:200; AA-09 Pôdorys 1.NP-nový stav, M 1:50; AA-10 Pôdorys podkrovia-nový stav, M 1:50; AA-12a Rez A-A-nový stav-porovnanie, M 1:100; AA-13A Pohľad Z,V-nový stav-porovnanie, M 1:100; AA-14A Pohľad S,J-nový stav-porovnanie, M 1:100;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1 x potvrdené – B.1 Koordinačná situácia, M 1:200; AA-09 Pôdorys 1.NP-nový stav, M 1:50; AA-10 Pôdorys podkrovia-nový stav, M 1:50; AA-12a Rez A-A-nový stav-porovnanie, M 1:100; AA-13A Pohľad Z,V-nový stav-porovnanie, M 1:100; AA-14A Pohľad S,J-nový stav-porovnanie, M 1:100;

Magistrát ODI, archív