



Váš list číslo/zo dňa 14.12.2020 Naše číslo MAGS OUIK 42612/21-238858 66591/20 Vybavuje/linka Ing. Simeunovičová/257 Bratislava 13.05.2021

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XX
investičný zámer:	„Rodinný dom – zmena dokončenej stavby, Bratislava, Mudroňova xx“ k.ú. Staré Mesto
žiadosť zo dňa:	14.12.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení zmeny dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie *
spracovateľ dokumentácie:	Architektonický, projektový a inžiniersky ateliér, Stavikon Piešťany zodpovedný projektant Ing. Jaroslav Konečný – autorizovaný architekt, reg. č. *0988 AA*
dátum spracovania dokumentácie:	08/ 2020

*Predložená je projektová dokumentácia: „Zameranie rozostavanej stavby k 20.08.2020“.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava (ďalej len „hlavné mesto“ v príslušnom gramatickom tvare), ako príslušný dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, sa v minulosti vyjadrilo viacerými písomnosťami k investičnému zámeru „Rodinný dom – zmena dokončenej stavby“, na pozemkoch parc. č. xxxxxxxxxxxx k.ú. Staré Mesto Bratislava, pre investorku JUDr. Ľudmilu Masarikovú (ďalej len „investor“ v príslušnom gramatickom tvare). Riešená stavba je situovaná na Mudroňovej ul. č. 31, v nároží s ulicou Fialkové údolie.

V chronologickej následnosti uvádzame **genézu doterajších vyjadrení hlavného mesta:**

- Dňa **21.08.2019** bola hlavnému mestu doručená žiadosť o stanovisko k investičnému zámeru stavby - rodinný dom „Zmena dokončenej stavby Bratislava Mudroňova 31“ na pozemkoch parc. č. xxxxxxxxxxxx v k.ú. Staré Mesto. Dňa 28.08.2019 bolo pod č.j. MAGS OUIK 52036/19-423584 zaevidované späťvzatie vyššie uvedenej žiadosti.

- Dňa **28.08.2019**, súčasne s vyššie uvedeným späťvzatím podania, bola hlavnému mestu doručená žiadosť o stanovisko k projektu stavby, ktorej súčasťou bola projektová dokumentácia s názvom „Rodinný dom – zmena dokončenej stavby“ vypracovaná firmou Stavikon Piešťany, Architektonický, projektový a inžiniersky ateliér. Časť Architektúra, z projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie, bola overená autorizovaným architektom Ing. Jaroslavom Konečným, s dátumom spracovania 08/2019. Žiadosť bola dňa 26.09.2019 doplnená. Po posúdení žiadosti bolo investorovi zaslané stanovisko pod č. j. MAGS OUIK 52662/19-423586 zo dňa 23.01.2020. V tejto písomnosti si oddelenie usmerňovania investičnej činnosti spolu s oddelením dopravného inžinierstva uplatnili k predloženej projektovej dokumentácii viaceré závažných pripomienok a podmienok, ktoré bolo potrebné splniť a rešpektovať, aby bolo možné konštatovať súlad stavby s územným plánom zóny. V tomto stanovisku bol stavebník upozornený na viaceré plánované zmeny stavby, ktoré sú v rozpore s ÚPN-Z Mudroňova juhozápad v znení zmien a doplnkov. Okrem iného: prístavba objektu zo strany Mudroňovej je umiestnená pred stavebnou čiarou, ktorá je záväzným regulatívom grafickej časti ÚPN-Z. V stanovisku bolo uvedené: „Investičný zámer túto stavebnú čiaru nerešpektuje – nie je možné s prístavbou súhlasiť. V prípade, ak bola časť existujúcej stavby umiestnená pred stavebnou čiarou, bude táto akceptovaná v pôvodnom objeme (t.j. ako vonkajšie schodisko)“. Investor bol tiež upozornený na výstavbu časti objektu mimo pozemku investora – bez preukázania vzťahu k pozemku, nedodržanie odstupových vzdialeností, i na nekorektné výpočty zastavaných plôch a stavebného objemu objektu, ktoré neboli vykonané v zmysle metodiky Územného plánu zóny Mudroňova juhozápad, v znení zmien a doplnkov. K celkovému riešeniu bola vyslovená požiadavka doloženia stanoviska Krajského pamiatkového úradu v Bratislave.
- Dňa **10.03.2020** bolo požiadané o vyjadrenie k projektovej dokumentácii pre dodatočné povolenie stavby. K žiadosti bola priložená takmer identická projektová dokumentácia, vypracovaná v stupni dokumentácie pre stavebné povolenie s názvom „Rodinný dom – ZDS Bratislava, parc. č. xxxxxxxxxxxx vypracovaná firmou Stavikon Piešťany, Architektonický, projektový a inžiniersky ateliér. Jednotlivé výkresy projektovej dokumentácie z časti Architektúra boli overené autorizovaným architektom Ing. Jaroslavom Konečným, pričom obsahovali rôzne dátumy spracovania: 11/2018, 04/2019 a 08/2019. Požiadané bolo o stanovisko pre dodatočné stavebné povolenie, ale nebola k tomu predložená príslušná projektová dokumentácia. Grafická časť nezodpovedala podrobnosťou spracovania uvedenému stupňu projektovej dokumentácie a nezohľadňovala ani v tom čase zrealizovanú stavbu na pozemku. Odpoveď na žiadosť o vyjadrenie Vám bola zaslaná pod č. MAGS OUIK 46358/20-98943 zo dňa 15.05.2020. V závere bolo konštatované: „Už v minulosti sme sa vyjadrovali stanoviskom k zámeru na predmetných pozemkoch, pričom boli uplatnené viaceré podmienky, ktoré neboli splnené a dopracované“.

V súčasnosti predložená žiadosť:

Dňa 14.12.2020 podal investor „Žiadosť o záväzné stanovisko mesta k investičnej činnosti – Rodinný dom – zmena dokončenej stavby Bratislava Mudroňova 31“. Súčasťou žiadosti je projektová dokumentácia s názvom „Zameranie rozostavanej stavby k 20.08.2020“, ktorej spracovateľom je Architektonický, projektový a inžiniersky ateliér, STAVIKON Piešťany, dátum spracovania 08/2020 a zodpovedným projektantom stavby je Ing. Jaroslav Konečný – autorizovaný architekt.

Obsahom projektovej dokumentácie je dodatočné povolenie zmeny dokončenej stavby rodinného domu, ktorý sa nachádza na Mudroňovej ulici v nároží s ulicou Fialkové údolie. Projekt rieši rekonštrukciu jestvujúceho objektu a jeho pomerne rozsiahlu prístavbu zo severozápadu, čím vzniká objekt pôdorysného tvaru „L“. Navrhovanou prístavbou k pôvodnému rodinnému domu sa zväčšuje časť prvého podzemného podlažia a dvoch nadzemných podlaží za účelom rozšírenia bytovej funkcie na pozemku investora.

Pôvodný objekt na pozemkoch parc. č. xxxxxxxxxxxx v k.ú. Staré Mesto mal jedno podzemné podlažie a dve nadzemné podlažia. Zastrešený bol plytkou valbovou strechou s výškou rímsy + 6,35 m bez uvedenia pôvodnej výšky hrebeňa strechy.

Navrhovaná prístavba má dve podlažia, ktoré sú výškovo o polpodlažie posunuté voči pôvodnej stavbe. Na 1. PP je umiestnený bazén, v úrovni 1. NP je navrhnutá garáž pre jedno vozidlo a ďalej pokračuje objekt bazéna - ochodza a technická miestnosť. 1. NP nadväzuje na 1. PP pôvodného rodinného domu, pričom podlažia sú umiestnené v rôznych výškach. Na 2. NP prístavby sú 3 izby, pracovňa a terasa. Zo stany Mudroňovej ulice je riešená prístavba k jestvujúcemu objektu (pôvodný vstup s otvoreným schodiskom, ktoré sprístupňovalo 2. NP aj so vstupným zádverím sú obostavané). Na zvyšných nadzemných podlažiach je bytová funkcia. Objekt je prekrytý plochými strechami v troch výškových úrovniach, s výškami atík + 3,86 m, + 5,50 m a + 6,60 m. Vstup do objektu pre peších je z Mudroňovej ulice. Z komunikácie Fialkové údolie sú riešené dva vjazdy na pozemok: prvý využíva existujúci vjazd na pozemok a druhý je navrhnutý ako nový. V polohe nového vjazdu je navrhnutá asanácia časti jestvujúceho betónového oplotenia v dĺžke 3,85 m. Textová časť dokumentácie uvádza, že v časti pozemku, kde bude nutné odstránenie oplotenia, bude nahradené novým, priehľadným oplotením s výškou do 1,60 m. Oplotenie nie je súčasťou grafickej časti projektovej dokumentácie.

Údaje z predloženej projektovej dokumentácie:

celková zastavaná plocha:	336,57 m ²
zastav. plocha na parc. investora	313,73 m ²
obostavaný priestor:	3 295 m ³
úžitková plocha:	699,31 m ²
obytná plocha:	226,13 m ²
max. výška atiky:	+7,05 m
plocha riešeného územia:	911,00 m ²
plocha zelene – jestvujúca:	911- 440 = 471 m ²
plocha zelene na teréne -návrh:	911-313,73= 597,27 m ²

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:

Hlavné mesto pri vyhodnotení záväzných regulatívov vychádzalo z údajov, poskytnutých spracovateľom projektovej dokumentácie (za ich správnosť ručí zodpovedný projektant svojou autorizačnou pečiatkou).

Nakoľko je zjavné, že výpočty neboli vykonané v zmysle metodiky ÚPN-Z Mudroňova juhozápad v znení zmien a doplnkov, vychádzali sme aj z našich výpočtov.

- **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. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (registra „E“) patria v zmysle citovanej územnoplánovacej dokumentácie do regulačného bloku č. 15

Regulačný blok č. 15

Záväzné regulatívy funkčného a priestorového usporiadania:

- **funkčné využitie:** bývanie, občianska vybavenosť (platí len pre Mudroňovu 25)
- **typologický druh zástavby:** rodinný dom samostatne stojaci, resp. OSR (stavby pre správu, riadenie a administratívu); dva rady domov (domy do ulice a domy do záhrad)

zrealizovaná zmena dokončenej stavby: rodinný dom samostatne stojaci – súlad s ÚPN-Z

- **stavebná činnosť:** nadstavba (U), prístavba (P), stavebné úpravy (R), novostavba (N);

zrealizovaná zmena dokončenej stavby: prístavba – súlad s ÚPN-Z

- **maximálna podlažnosť:** domy do ulice: 2 nadzemné podlažia + 1 ustúpené podlažie, alebo podkrovie; domy do záhrad: 1 nadzemné podlažie bez ustúpeného podlažia, alebo podkrovia; počet podzemných podlaží je regulovaný tak, aby u typologického druhu „rodinný dom“ nepresiahol dvojnásobný počet nadzemných podlaží;

zrealizovaná zmena dokončenej stavby: 1 podzemné podlažie, 2 nadzemné podlažia – súlad s ÚPN-Z

- **úroveň 1. nadzemného podlažia (+0,00)**

a. – v regulačných blokoch s domami pod cestou (prístup k domom priamo z cesty) môže byť max. 800 mm pod niveletou cesty a max 400 mm nad niveletou cesty.

b. – v regulačných blokoch s domami pod cestou v tzv. druhom pláne (prístup k domom cez vyššie situované pozemky) môže byť pod niveletou cesty

- **regulácia prístupu pre domy do záhrad:** prístup cez stavebné pozemky domov do ulice, parkovanie na stavebných pozemkoch domov do ulice

zrealizovaná zmena dokončenej stavby: 1. NP v úrovni ± 0,00 – súlad s ÚPN-Z

- **index zastavanej plochy:** max 0,35

podľa ÚPN – Z (Zmeny a doplnky č. 2):

zastavaná plocha objektmi je plocha ortogonálneho priemetu vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcií (nadzemných aj podzemných podlaží) najrozsiahlejšej časti budovy do vodorovnej roviny; indexom zastavanej plochy je číselný údaj vyjadrujúci maximálny pomer zastavanej plochy objektami ku celkovej ploche stavebného pozemku.

zrealizovaná zmena dokončenej stavby: v zmysle PD 0,33 (313,73/911)

podľa nášho výpočtu: 0,36 (336,57/933,84) – nesúlad s ÚPN-Z

- **index prírodnej plochy:** min 0,50

podľa ÚPN – Z (Zmeny a doplnky č. 2):

index prírodnej plochy je číselný údaj vyjadrujúci pomer prírodnej plochy k celkovej ploche pozemku, resp. súboru pozemkov, na ktorých je navrhovaný zámer, ktorý je predmetom posudzovania. Poznámka: za prírodnú plochu sa považuje plocha zachovávaná, resp. umožňujúca využitie pre zeleň. Do prírodnej plochy je možné započítať aj plochu zelene nad podzemnými konštrukciami v rozsahu stanovenom v tabuľke zápočtov zelene (započítateľné plochy zelene).

zrealizovaná zmena dokončenej stavby: v zmysle PD 0,65 (597,27/911) – nie je možné verifikovať, nakoľko nie je uvedený údaj o množstve spevnených plôch na pozemku ani o hrúbkach pôdneho substrátu nad podzemným podlažím.

- **stavebné čiary:** domy do ulice: predná čiara – min 4m od uličnej čiary, resp. daná existujúcou zástavbou, zadná čiara – max 18m od uličnej čiary; domy do záhrad: predná čiara min 25 m, zadná čiara max 50 m od uličnej čiary

zrealizovaná zmena dokončenej stavby: v zmysle grafickej časti PD neakceptuje prednú stavebnú čiaru zo strany Mudroňovej ul., zo strany Fialkového údolia nerešpektuje stavebnú čiaru založenú existujúcou zástavbou – nesúlad s ÚPN-Z

- **index stavebného objemu:** 11m³/m²

podľa ÚPN – Z (Zmeny a doplnky č. 2):

index stavebného objemu je číselný údaj vyjadrujúci koľko m³ stavby je prípustných umiestniť na 1 m² zastavanej plochy

zrealizovaná zmena dokončenej stavby: údaj neuvedený (napriek upozorneniam o absencii stavebného objemu)

- **minimálna veľkosť pozemku pre možnosť novej zástavby:** 600 m²;
 - zrealizovaná zmena dokončenej stavby:** v zmysle PD - 911 m²
 - reálna výmera stavebného pozemku - 934,84 m² – k časti pozemku nie je preukázaný vzťah**
 - **max. výmera stavebného pozemku pre výpočet zastavania dvomi domami:** 1400 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);
- zrealizovaná zmena dokončenej stavby: podľa textovej časti PD je navrhnuté priehľadné oplotenie výšky 1,60 m – chýba grafická časť PD oplotenie.**

Hlavné mesto SR Bratislava

N E S Ú H L A S Í

s dodatočným povolením zmeny dokončenej stavby:	„Rodinný dom – zmena dokončenej stavby, Bratislava, Mudroňova xx“ k.ú. Staré Mesto
na parcelách číslo:	xx
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Mudroňova ul. č. xx

Odôvodnenie:

Zmena dokončenej stavby, ktorá je predmetom jej dodatočného povolenia, nie je v súlade s Územným plánom zóny Mudroňova juhozápad, v znení zmien a doplnkov. Stavba nespĺňa všetky záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia definované územným plánom zóny.

Pre korektné stanovenie záväzných regulatívov je potrebné uvažovať s celou zastavanou plochou objektu (vrátane časti, ktorá nie je na pozemku investora) a túto vzťahnúť k reálnej výmere stavebného pozemku.

Zrealizovaná prístavba, ktorá je predmetom dodatočného povolenia zmeny stavby, zasahuje čiastočne do pozemku vo vlastníctve hlavného mesta, ku ktorej nepreukázal stavebník vlastnícky vzťah. Zmena dokončenej stavby svojim umiestnením nerešpektuje normou stanovené odstupové vzdialenosti od susedného rodinného domu na pozemku parc. č. xxxxxxxx.

V prípade úpravy riešenia a zosúlania stavby s požadovanou reguláciou stanovenou v ÚPN – Z je potrebné, aby boli rešpektované aj požiadavky oddelenia dopravného inžinierstva (ODI), ktoré sa k žiadosti vyjadrilo substannoviskom a z ktorého uvádzame:

Konštatujeme: podľa predloženej PD je stavba riešená aj na pozemku vo vlastníctve hlavného mesta. V predloženej PD nie je uvedené existujúce šírkové usporiadanie komunikácie Fialkové údolie vrátane chodníkov a vyhodnotenie s ÚPN-Z.

V prípade, že komunikácia nemá náležité parametre, je potrebné ponechať rezervu na dobudovanie komunikácie v parametroch podľa ÚPN-Z

Popis riešenia vjazdov je zmätočný, v jednej časti PD sa uvádza, že *“Všetky spevnené plochy - vjazdy okolo domu budú zrušené...”* a v inej časti sa uvádza *“Napojenie na jestvujúcu miestnu komunikáciu (MK) bude jestvujúce, nakoľko jestvujúca MK s asfaltovým povrchom je ukončená pri jestvujúcom betónovom oplotení.”*

Chýba požadovaný “Dopravný výkres“ s náležitosťami, ktoré prislúchajú dopravnému výkresu. Doplnený bol výpočet statickej dopravy pre RD s jednou bytovou jednotkou, pre ktorý je normová potreba 3 odstavné stojiská (OS). V predloženej dokumentácii pre stavebné povolenie nie sú dostatočne preukázané odstavné stojiská na spevnej ploche na pozemku investora parc. č. xxxxxx.

Podľa ÚPN-Z: predmetný pozemok sa nachádza v regulačnom bloku č. 15. Komunikácia: Fialkové údolie je miestna obslužná komunikácia funkčnej tr. C3 (MO8/40). V riešení sa navrhuje úprava komunikácie čo sa týka šírkového usporiadania na navrhovanú kategóriu a úprava chodníkov na šírku 2,0 m (z čoho prislúcha 0,5 m do priestoru komunikácie). Mudroňova ulica je miestna zberná komunikácia s MHD, funkčnej tr. C1 (MZ9/50). V charaktere zástavby prevláda

individuálna zástavba, kde sa predpokladá odstavovanie vozidiel (garážovanie) v prevažujúcej miere na vlastných pozemkoch.

V prípade úpravy projektu (ODI) žiada k vydaniu ZST splnenie podmienok:

- Statickú dopravu žiadame riešiť v súlade s výpočtom statickej dopravy podľa funkčného využitia objektu podľa platnej STN 73 6110/Z1, Z2.
- Statickú dopravu požadujeme riešiť na vlastnom pozemku parc. č. xxxxxxxxxxxx v plnom rozsahu a preukázať v dopravnom výkrese. Rodinný dom je s 1 BJ, podľa STN sú potrebné 3 odstavné stojiská.
- Odstavné stojiská žiadame riešiť pre vozidlá skupiny 1, podskupiny O2.
- Žiadame predložiť korektný „Dopravný výkres“ so zakreslením dopravného pripojenia objektu na komunikáciu, vrátane verejnej komunikácie a chodníkov (existujúci stav a v parametroch podľa ÚPN-Z), stĺpov verejného osvetlenia na chodníku, oplotenia (existujúceho, navrhovaného), spevnených plôch, parkovacích miest na teréne v súlade s platnými STN. Výkres požadujeme s náležitým kótovaním.
- Žiadame, aby do komunikácií a chodníkov nezasahovali žiadne navrhované objekty, napr. oplotenie, objekt smetníkov a meracie zariadenia rodinného domu (elektro-merné, plynovo-merné a iné skrine) boli umiestnené na pozemku investora a nezasahovali do dopravného priestoru.
- Prípadné stavebné úpravy komunikácie a chodníka, ako aj prípadné dopravné značenie požadujeme riešiť ako súčasť stavby a odsúhlasiť s príslušným správcom komunikácie/chodníkov.

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 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 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 – časť architektúra a dopravné riešenie sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Príloha: Dokumentácia – okrem časti architektúra a dopravné riešenie
Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Stavebný úrad,
Magistrát - ODI, OUIČ/archív;