



V úrovni 1. PP je vstup na pozemok z komunikácie Západný rad. Hlavný vstup a vjazd je z komunikácie Hýrošova ul. vjazdom šírky 2,2 m dvojkrídlou elektricky ovládanou bránou.

Úroveň ± 0,00 = 179,2 m n.m. Bpv

Plocha pozemku je 465 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha je 109,28 m<sup>2</sup> (pôvodný rodinný dom – 79 m<sup>2</sup>), nadzemná podlažná plocha je 273,25 m<sup>2</sup> (pôvodný rodinný dom – 118,50 m<sup>2</sup>), plocha zelene je 284,35 m<sup>2</sup> (pôvodný rodinný dom – 314,65 m<sup>2</sup>), spevnené plochy 71,35 m<sup>2</sup>.

Statická doprava: Výpočet statickej dopravy (VSD) je pre 2 bytové jednotky (1 x do 90 m<sup>2</sup> a 1 x nad 90 m<sup>2</sup>). Podľa VSD sú potrebné 4 odstavné stojiská (OS). Riešenie statickej dopravy je na vlastnom pozemku v počte 4 OS, z toho: 2 OS v rámci objektu rodinného domu a 2 OS na spevnenej ploche pred objektom.

Komunikácia Západný rad je zaradená do siete miestnych komunikácií III. triedy a Hýrošova ul. je komunikácia s MHD - trolejbus, zaradená do siete miestnych komunikácií II. triedy. Zastávka MHD je v blízkosti riešeného objektu s dostupnosťou do 100 m.

**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 (konania uvedené pod bodmi A a B) vo vzťahu k územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:**

**Hlavné mesto pri vyhodnotení záväzných regulatívov vychádzalo z údajov poskytnutých spracovateľom projektovej dokumentácie.**

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxx stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch **obytné územia**, málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102.

Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu.

V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické

princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť. Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

*Nakoľko je rozsah dodatočného povolenia zmeny dokončenej stavby (konanie uvedené pod bodom A) oveľa menšieho rozsahu ako navrhované zmena dokončenej stavby (konanie uvedené pod bodom B) výsledné posúdenie je k bodu B, obsahovo zahŕňajúce obe konania:*

Navrhovaná zmena dokončenej stavby spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch: obytné územia, málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102 - zostáva zachovaný pôvodný typologický druh - rodinný dom, v ktorom sú riešené dve bytové jednotky.

Objekt svojím hmotovo - priestorovým riešením nenaruša charakter stabilizovaného územia.

**Dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku sú: IPP: 0,59, IZP: 0,24, KZ: 0,61.**

S ohľadom na priemerné vypočítané hodnoty týchto regulatívov vo vzťahu k celej funkčnej ploche IPP: 0,61 (dosahované hodnoty na jednotlivých pozemkoch: 0,21 – 0,84), IZP: 0,44 (dosahované hodnoty na jednotlivých pozemkoch: 0,14 – 0,64), KZ: 0,60 (dosahované hodnoty na jednotlivých pozemkoch: 0,47 – 0,77) predstavujú primeranú intenzifikáciu pozemku nachádzajúceho sa v stabilizovanom území.

Objekt svojou navrhovanou podlažnosťou 2 NP + podkrovie s výškou hrebeňa +8,43 m (prispôbenou susednému objektu na pozemku parc. č. xxxx) dosahuje zrovnateľné objemové a výškové parametre objektov danej urbanistickej štruktúry.

**Predložená zmena dokončenej stavby (zahŕňajúca obe konania uvedené pod bodmi A a B) je v súlade s územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.**

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

so zmenou dokončenej stavby (obe konania uvedené pod bodmi A a B):	<b>Rodinný dom - rekonštrukcia, Západný rad xx, pozemky parc. č. xxxxxxxx, Bratislava</b>
na parcelách číslo:	<b>xxxxxxxxxxxx</b>
v katastrál. území:	<b>Staré Mesto</b>
miesto stavby:	<b>ulica Západný rad, 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:**

- Pri realizácii nadstavby dodržať min. normové požiadavky (STN 73 4301) na svetlé výšky obytných miestností (7.2.2 Svetlá výška obytných miestností v podkroví, ktoré je súčasťou bytu v nižšom podlaží, musí byť najmenej 2 300 mm).
- Parkovacie miesta na teréne riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu.

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

- Statickú dopravu žiadame riešiť na pozemku predmetnej stavby podľa funkčného využitia objektu v súlade s platnou STN 736110, t. j. v rozsahu 4 odstavne stojiská.
- Upozorňujeme, že prípadné stavebné úpravy chodníkov príp. komunikácie, ako aj prípadné dopravné značenie je potrebné riešiť ako súčasť stavby a odsúhlasiť s príslušným správcom komunikácie.
- V prípade zmeny funkčného využitia objektu bude potrebné statickú dopravu prehodnotiť.

**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 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.
- Dňa 25.09.2017 oznámila Mestská časť Bratislava - Staré Mesto, Vajanského nábrežie 3, 814 21 Bratislava začiatok obstarávania Územného plánu zóny Brnianska – Patrónka, Bratislava. Predmetné pozemky sú súčasťou riešeného územia. V rámci územného konania o vyhlásení stavebnej uzávery vydalo hlavné mesto dňa 19.07.2018 súhlasné záväzné stanovisko pod č. MAGS OUIK 42673/18-120533, MAGS OUIK 42673/18-120539.
- V textovej a grafickej časti projektovej dokumentácie je rozdielne uvedený sklon navrhovanej pultovej strechy do ulice. Celkovo vykazuje projektová dokumentácia viacero drobných nezrovnalostí.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov, ani záväzné stanoviská hlavného mesta vydávané v rámci iných konaní.

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 – 1x sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Príloha: 1 x dokumentácia

1x potvrdené: A-04 Pôdorys 2.NP navrhovaný stav; A-13 Rez C-C' Navrhovaný stav; A-14 Pohľady Navrhovaný stav; A-16 Koordinačná situácia Navrhovaný stav;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené: A-04 Pôdorys 2.NP navrhovaný stav; A-13 Rez C-C' Navrhovaný stav; A-14 Pohľady Navrhovaný stav; A-16 Koordinačná situácia Navrhovaný stav;

Magistrát ODI, archív