

Návrh z hľadiska dopravného riešenia: chýba výpočet statickej dopravy. Zo strany Inoveckej ulice je časť pletivového oplotenia výšky 1 800 mm v kontakte so susedným pozemkom parc. č. xxxxxx zasunutá smerom do hĺbky pozemku a vytvorená je tu odstavňá plocha pre jedno vozidlo, prístupná priamo z ulice. Zo strany Mudroňovej ulice je navrhnutý nový vjazd na pozemok v šírke 10,3 m s posuvnou bránou, pred ktorým je na pozemku investora vytvorená odstavňá plocha pre parkovanie 2 áut. Spevnené odstavňé plochy na pozemku sú navrhnuté so zatrávňovacích tvaroviek.

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: podľa PD - rodinný dom s jednou bytovou jednotkou navrhovaný objekt má na základe korektného vyhodnotenia podlažnosti (pozri nižšie regulatív maximálnej podlažnosti) 3 nadzemné podlažia, čím nie je splnená definícia rodinného domu podľa stavebného zákona – nie je v súlade

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

zmena dokončenej stavby: podľa PD - jedno podzemné podlažie, dve nadzemné podlažia, ustupujúce podlažie

definícia ustupujúceho podlažia podľa ÚPN – Z: posledné najvyššie položené podlažie v stavbe, ktorého zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho (predposledného) podlažia.

zmena dokončenej stavby: zastavaná plocha 3. NP (vrátane prekrytej časti terasy podopretej dvoma bočnými nosnými stenami) je väčšia ako 50% zastavanej plochy 2. NP - reálna podlažnosť zmeny dokončenej stavby: jedno podzemné podlažie, tri nadzemné podlažia – nie je v súlade

- Maximálny index zastavanej plochy: 0,30

zmena dokončenej stavby: 0,41 (156 m²/383 m²) – pôvodný stav sa nemení - akceptovateľné

- Minimálny index prírodnej plochy: 0,55

zmena dokončenej stavby: 0,52 (197,90 m²/383 m²) – oproti pôvodnému stavu (133,40 m²) deklarovaný nárast prírodnej plochy

Množstvo stanovenej prírodnej plochy na pozemku je potrebné rešpektovať. S ohľadom na malú výmeru pozemku a nárast obytnej plochy, je potrebné časť pokrytia nárokov statickej dopravy riešiť v rámci objektu a zredukovať výmeru spevnených plôch.

- Minimálna veľkosť stavebného pozemku: 600 m²

zmena dokončenej stavby: 383 m² - 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 m²
- Maximálny index stavebného objemu: 11 m³/ m²

zmena dokončenej stavby: 8,22 m³/m² (1 282 m³/156 m²) – v súlade

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

zmena dokončenej stavby: oplotenie je v kontakte s ulicami Inovecká a Mudroňová navrhnuté ako pletivový plot výšky 1 800 mm a v kontakte so susedným pozemkom parc. č. xxxxxx 1 je navrhnutý betónový múr výšky 1 800 mm – nie je 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 – už v súčasnosti je objekt navrhnutý pred prednou stavebnou čiarou zo strany Inoveckej ulice aj zo strany Mudroňovej ulice.

definícia stavebnej čiary (SČ) podľa ÚPN – Z: priemet zvislej roviny, ktorá je rozhraním zastaviteľnej a nezastaviteľnej časti pozemku. V nezastaviteľnej časti pozemku nie je možné umiestňovať žiadne trvalé budovy, bez ohľadu na to, či majú nadzemné alebo podzemné podlažia.

definícia prednej stavebnej čiary (PČ) podľa ÚPN – Z: predná stavebná čiara môže byť prekročená len budovou garáže, pri dodržaní limitov vyplývajúcich z ostatných regulačných opatrení... Plocha vymedzená prednou, zadnou, príp. bočnými stavebnými čiarami predstavuje zastaviteľnú časť pozemku.

zmena dokončenej stavby: ustupujúce 3. NP je zo strany Inoveckej aj Mudroňovej zalícované s obvodovými stenami pôvodného objektu, t. j. je pred oboma prednými stavebnými čiarami - nie je v súlade.

Umiestnenie 3. NP prispôbiť objektu na náprotivnom nároží a striktno dodržat' polohy predných stavebných čiar (eliminuje sa aj rušivé pôsobenie riešeného rodinného domu s tromi nadzemnými podlažiami v nárožnej polohe úzkeho uličného profilu Inoveckej ulice).

Vyhodnotenie dopravného riešenia zmeny dokončenej stavby:

- Podľa ÚPN - Z musí byť parkovanie užívateľov objektov riešené na vlastných pozemkoch.
- 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.

zmena dokončenej stavby: zo strany Mudroňovej ul. je navrhnutý nový vjazd na pozemok, pred ktorým je na pozemku investora vytvorená odstavná plocha pre parkovanie 2 áut.

S navrhovaným dopravným pripojením z Mudroňovej ulice, ktorá je pojazďovaná MHD-trolejbusom nie je možné súhlasiť. Dopravné pripojenie objektu na pozemok investora je potrebné riešiť z Inoveckej ulice.

Hlavné mesto SR Bratislava N E S Ú H L A S Í

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

Odôvodnenie:

Predložená zmena dokončenej stavby nie je v súlade s Územným plánom zóny A4 Mudroňova sever – Palisády – nie sú dodržané viaceré záväzné regulatívy uvedené pri jednotlivých bodoch vyhodnotenia. Hlavné mesto nesúhlasí ani s novým dopravným pripojením objektu na Mudroňovu ulicu.

V zmysle § 39a Rozhodnutie o umiestnení stavby, ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov: *„Stavebný úrad spojí územné konanie o umiestnení stavby so stavebným konaním pri jednoduchej stavbe alebo jej prístavbe a nadstavbe, ak sú podmienky umiestnenia jednoznačné vzhľadom na pomery v území, pri ostatných stavbách tak urobí za predpokladu, že podmienky na ich umiestnenie vyplývajú z územného plánu zóny.“*

Obstarávateľom predmetnej územnoplánovacej dokumentácie na zonálnej úrovni je Mestská časť Bratislava – Staré Mesto. ÚPN - Z stanovuje presnú reguláciu pre možnosť zastavania, resp. využitia pozemkov, ktoré sa v jeho záujmovom území nachádzajú.

Pre Vašu informovanosť z vyjadrenia oddelenia dopravného inžinierstva (okrem nesúhlasu s novým dopravným napojením na Mudroňovu ulicu) uvádzame:

- V predloženej dokumentácii chýba výpočet statickej dopravy. Je potrebné doplniť výpočet statickej dopravy podľa funkčného využitia objektu a aktuálne platnej STN 736110/Z1/Z2.
- Statickú dopravu riešiť podľa funkčného využitia objektu v súlade s platnou STN 73 6110 (t.č. platí STN 73 6110, Z1, Z2) v normovom počte na vlastnom pozemku
- Odstavné stojiská riešiť pre vozidla skupiny O2.
- Do komunikácií a chodníkov nesmú zasahovať žiadne navrhované objekty, napr. objekt smetníkov a meracích zariadení energií rodinného domu (elektromerné, plynomerné a iné skrine). Tieto musia byť umiestnené na pozemku investora.
- Prípadné stavebné úpravy komunikácie a dobudovanie chodníka, ako aj prípadné dopravné značenie riešiť ako súčasť stavby a odsúhlasiť s príslušným správcom komunikácie/chodníkov.

Upozorňujeme, že k zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.

Upozornenie:

- Súčet číselných údajov zastavaných, spevnených plôch a plochy zelene uvedených v dokumentácii nie je zhodný s výmerou pozemku.
- V prípade nového upraveného a redukovaného riešenia požadujeme pri každom pôdoryse uviesť údaj o celkovej zastavanej ploche príslušného podlažia a vo výkrese situácie uviesť číselné údaje o každej spevnenej ploche a ploche zelene na pozemku.
- Vo výkrese Situácia presne vyznačiť polohu oboch predných stavebných čiar a presne vymedziť obrys 3. NP.
- ÚPN – Z neumožňuje zápočet časti spevnených plôch riešených zatravnovacími tvarovkami do indexu prírodnej plochy.

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

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku
Magistrát ODI, archív