

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

INTERVENTION s.r.o.
Panská 2
811 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
14.12.2011

Naše číslo
MAGS ORM 59966/11-419219

Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava
31.01.2012

Vec: **Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	
investičný zámer:	Rodinný dom – Nad Lomom, Bratislava
žiadosť zo dňa:	14.12.2011
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia skutočného vyhotovenia stavby – apríl 2011 dokumentácia nových stavebných úprav – september 2011
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Ivan Kočan
dátum spracovania dokumentácie:	apríl 2011, september 2011

Na stavbu bolo vydané stavebné povolenie pod č. ŽP-04919/2002-A/5-So zo dňa 22.03.2002 pre stavebníka Beterra s.r.o., Štúrova 13, Bratislava na stavbu „Novostavba rodinnej vily na pozemku p. č. 2150/8 k.ú. Staré Mesto. Dňa 09.11.2006 požiadal nový stavebník Maurizio Ottonelo a Katarína Ciuttiová Daria o zmenu stavby pred dokončením, toto konanie však nebolo dotiahnuté do vydania rozhodnutia. Stavebníci postavili stavbu v rozpore s platným stavebným povolením a s platným územným plánom zóny.

Súčasťou predloženej žiadosti je dokumentácia skutočného vyhotovenia stavby (apríl 2011), ktorá je skreslením reálne postaveného rodinného domu (v rozpore so záväznými regulatívmi platného územného plánu zóny Kráľovské údolie - Bôrik). Druhá súčasť predloženej žiadosti je dokumentácia búracích prác a nových stavebných úprav (september 2011), ktoré stavebník plánuje zrealizovať, čím by zosúladiť skutkový stav s platným územným plánom zóny (k nej žiada vydať záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti v súvislosti s konaním o dodatočnom povolení stavby).

Objekt rodinného domu sa skladá z dvoch bytových jednotiek. Rodinný dom má čiastočné podzemné podlažie, dve nadzemné podlažia a tretie, ustúpené podlažie. Objekt je zastrešený šikmou strechou s pomerne malým sklonom. Účelom asanácie častí rodinného domu a návrh stavebných úprav je zmenšenie zastavanej plochy stavebnými objektmi a tým zosúladiť stavbu s platnými záväznými regulatívmi. Búracie práce v rámci objektu rodinného domu budú realizované v byte, ktorý je umiestnený v severovýchodnej časti domu. Z pôvodne takmer identických bytov (dis -

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN 02/59 35 62 35 FAX 02/59 35 64 46 BANKOVÉ SPOJENIE VÚB 6327-012/0200 IČO 603 481 INTERNET www.bratislava.sk E-MAIL orm@bratislava.sk

pozične aj veľkosť) vznikne menší 2 – izbový byt na 1. NP v severovýchodnej časti domu a veľký byt umiestnený v zvyšnej časti domu (jeho súčasťou je aj priestor fitness, nachádzajúci sa na 1. PP). Sklad s terasou na 3. NP je prístupný exteriérovým oceľovým schodiskom. V rámci búracích prác sa uvažuje s vybúraním vnútorného schodiska od 1. NP – 3. NP (bude nahradené ľahkým exteriérovým oceľovým schodiskom), zasanuje sa časť obvodových múrov v kontakte s pôvodným schodiskom, časť vnútorných priečok (úprava vnútornej dispozície), časť strešného plášťa (nad plochou schodiska). Z dvojgaráže budú odstránené garážové vráta, čím sa získa otvorená parkovacia plocha pre dve vozidlá, zruší sa stanovisko pre umiestnenie kontajnerov. Búracími prácami bude zastavaná plocha zredukovaná z pôvodných 221,17 m² na 196,60 m². Statická doprava je riešená na parkovacej ploche pre 2 vozidlá s dopravným napojením na ulicu Nad lomom, pre krátkodobé parkovanie tretieho vozidla je možné využiť plochu pred parkovacou plochou.

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, § 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 predmetné územie bol schválený **územný plán zóny Kráľovské údolie - Bôrik** schválený Miestnym zastupiteľstvom MČ Bratislava - Staré Mesto uznesením č. 175/2002 dňa 29.10.2002. Pre územný plán zóny Kráľovské údolie – Bôrik bola schválená jeho aktualizácia v rokoch 2004 (sektory 9/9-2, 10/19-6) a v roku 2005 (sektor 10/7-2).

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

Parcela č. 2150/8 je v platnej územnoplánovacej dokumentácii súčasťou sektoru č. 10/7-6.

Regulačný sektor č. 10/7-6:

Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania:

- funkčné využitie : bývanie

zrealizovaná stavba (búracie práce + nové stavebné úpravy): bývanie – v súlade

- stavebná činnosť : N

zrealizovaná stavba (búracie práce, nové stavebné úpravy): novostavba – v súlade

- typologický druh zástavby : RD-S

zrealizovaná stavba (búracie práce, nové stavebné úpravy): rodinný dom samostatne stojací s dvoma bytovými jednotkami – v súlade

- maximálna podlažnosť : 2 nadzemné podlažia + 1 podkrovie

zrealizovaná stavba (búracie práce, nové stavebné úpravy): 1. PP + 2. NP + ustúpené podlažie – v súlade

- index zastavanej plochy : 0,20

zrealizovaná stavba (búracie práce, nové stavebné úpravy): 0,196 – v súlade

- index prírodnej plochy : 0,70

zrealizovaná stavba (búracie práce, nové stavebné úpravy): 0,692 – akceptovateľné

- koeficient stavebného objemu RD : K max. = 10,5 – 11,0

zrealizovaná stavba (búracie práce, nové stavebné úpravy): 10,6 – v súlade

- minimálna veľkosť stavebného pozemku RD:

- novovytvorená parcela : 1000 m²

- pôvodná parcela : 600 m²

zrealizovaná stavba (búracie práce, nové stavebné úpravy): 1000 m² – v súlade

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

s dodatočným povolením stavby:	Rodinný dom – Nad Lomom, Bratislava
na parcelách číslo:	2150/8
v katastrálnom území:	Staré Mesto, zóna Kráľovské údolie Bôrik, sektor č. 10/7-6
miesto stavby:	Ulica Nad Lomom

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, znalostí všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky:**

hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- nároky statickej dopravy musia byť riešené na otvorenej odstavnej ploche (z pôvodnej dvojgaráže, ktorá zostane umiestnená v opornom múre, budú odstránené garážové vráta); v opačnom prípade musí byť garáž zarátaná do zastavanej plochy objektmi, čím nebude splnený koeficient zastavanej plochy;
- zvýšiť podiel plôch zelene na úkor spevnených plôch (odstavnú plochu na parkovanie riešiť použitím vegetačných panelov);
- požadujeme vybudovať náhradné stanovisko pre umiestnenie kontajnerov;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- 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;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- predložiť v rámci stavebného konania a kolaudačného konania na oddelenie životného prostredia Magistrátu hl. m. SR Bratislavy projektovú dokumentáciu stavby na posúdenie malého zdroja znečistenia ovzdušia z hľadiska ochrany ovzdušia podľa § 27 zákona č. 137/2010 Z. z. o ovzduší;
- preukázať v kolaudačnom konaní realizáciu sadových úprav podľa projektovej dokumentácie,
- požiadať v kolaudačnom konaní oddelenie životného prostredia magistrátu o vyjadrenie k nakladaniu s odpadmi zo stavebnej činnosti a k umiestneniu zariadenia a priestoru na nakladanie s komunálnym odpadom;

z hľadiska budúcich majetko - právnych vzťahov:

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa;

UPOZORNENIE:

- prepojenie pôvodne dvoch bytov v úrovni 2. NP nie je vo výkrese búracích prác naznačené. V technickej správe v časti „Dokumentácia búracích prác a nových stavebných úprav“ sa na strane 2. uvádza, že v dispozíciách oboch bytov sú malé odchýlky; z grafickej časti výkres č. 8 je zrejmé, že stavebnými úpravami vzniknú dve úplne odlišné bytové jednotky (malý 2 - izbový byt na 1. NP a veľký byt riešený na zvyšnej ploche rodinného domu);
- investor Mestská časť Staré Mesto má vypracovanú projektovú dokumentáciu „Rekonštrukcia dopravného priestoru na ulici Nad lomom, 10.2009, projektant Ing. Igor Badiar HUMA-KOM“, na 1. úsek medzi ulicami Révova po križovanie s ul. Na kopci t.j. po predmetný rodinný dom;

- na úsek komunikácie od križovania s ul. Na kopci, t.j. v úseku predmetného rodinného domu, smerom k Hrebendovej ulici nie je vypracovaný projekt ulice Nad lomom;

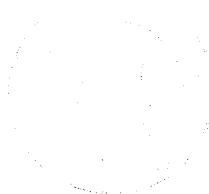
ODPORÚČANIE:

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

Záväzné stanovisko č.j. MAGS ORM 59966/11-419219 zo dňa 31.01.2012 platí po dobu platnosti schválenej územnoplánovacej dokumentácie, na základe ktorej bolo vydané. Záväzné stanovisko stráca platnosť, 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(§140 b ods. 3 zák.č.50/1976 Zb.o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

Dokumentáciu – 1 x sme si ponechali.

S pozdravom




Milan Ftáčnik
primátor

Príloha: 1x potvrdené - SKS 1 Koordinačná situácia, M1:250; Situácia – Regulácia, M 1:250; 8. Pôdorys 1. NP, M 1:100;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – potvrdené- SKS 1 Koordinačná situácia, M1:250; Situácia – Regulácia, M 1:250, 8. Pôdorys 1. NP, M 1:100; Magistrát OUP, ODP, archív;