

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Expo Line s.r.o.
Moyzesova 5
811 05 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
06.02.2012

Naše číslo
MAGS ORM 34896/12-27514

Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava
09.03.2012

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

investor:	[redacted]
investičný zámer:	rekonštrukcia rodinného domu – s [redacted] Bratislava
žiadosť zo dňa:	06.02.2012, doplnené 15.02.2012
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné konanie
spracovateľ dokumentácie:	Expo Line s.r.o., Moyzesova 5, Bratislava Ing. Stanislav Fekete autorizovaný stavebný inžinier
dátum spracovania dokumentácie:	január 2012

Predložená dokumentácia rieši: stavebné úpravy (dostavbu) a nadstavbu existujúceho, samostatne stojaceho objektu nachádzajúceho sa bezprostredne pod hotelom Bôrik. Pôvodný 2-podlažný objekt je značne zdevastovaný požiarom s výnimkou murovaných konštrukcií, ktoré budú zachované v severnej časti pozemku, v kontakte s komunikáciou. Pôvodnému osadeniu objektu a zachovávaným obvodovým stenám sa prispôsobuje aj plánovaná dostavba. Po realizácii stavebných úprav bude objekt slúžiť ako rodinný dom s jedným podzemným podlažím, jedným nadzemným a jedným ustúpeným podlažím. Umiestnená v ňom bude jedna bytová jednotka. Na 1. PP sú umiestnené 3 izby, kúpeľne, šatník a kotolňa, na 1. NP je riešený vstup do objektu, obývací izba s kuchyňou, jedálňou a terasou, na 3. NP (ustúpenom) je navrhnutý oddychový priestor s letnou kuchyňou, hygienickým zázemím a veľkou terasou. V rodinnom dome je umiestnený výťah, nachádzajúci sa v priestore schodiskovej haly. Objekt je zastrešený plochou strechou, celková zastavaná plocha objektom je 108,0 m². Objekt bude napojený na inžinierske siete nachádzajúce sa v obslužnej komunikácii ústiacej k predmetnému pozemku.

Statická doprava je riešená za navrhovanou komunikáciou na pozemku investora s možnosťou parkovania 2 vozidiel, bez vykreslenia stojísk, z dôvodu že navrhovaná komunikácia "Prepojenie ulíc Údolná – Hrebendova, Ukľudnená komunikácia D1- III. úsek", pretína pozemok.

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).

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

Hlavné mesto pri vyhodnotení záväzných regulatívov vychádzalo z údajov poskytnutých spracovateľom projektovej dokumentácie. Záväzné regulatívy sú vypočítané k výmere parcely - 648 m², bez plochy, ktorú zaberá navrhovaná komunikácia, hoci celková výmera pozemku je 735 m².

Parcely č. 2147, 2146/4 sú v platnej územnoplánovacej dokumentácii súčasťou sektoru č. 10/7-3, malá časť pozemku parc. č. 2147 je súčasťou sektoru č. 10/6 (chránený areál Bôrik)

Regulačný sektor č. 10/7-3:

Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania:

- funkčné využitie : bývanie

dostavba a nadstavba objektu: bývanie – v súlade

- stavebná činnosť : U, R, P, N

dostavba a nadstavba objektu: P (prestavba) v zmysle ÚPN – Z – v súlade

- typologický druh zástavby : RD-S

dostavba a nadstavba objektu: rodinný dom samostatne stojací s jednou bytovou jednotkou – v súlade

- maximálna podlažnosť : 1 nadzemné podlažia +1 podkrovia

dostavba a nadstavba objektu: 1. PP + 1. NP + ustúpené podlažie – v súlade

- index zastavanej plochy : 0,15

dostavba a nadstavba objektu: 0,16 – vzhľadom k tomu, že pozemok pretína komunikácia a index zastavanej plochy je počítaný iba k výmere pozemku bez plochy komunikácie - akceptovateľné

- index prírodnej plochy : 0,75

dostavba a nadstavba objektu: 0,77 – v súlade

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

dostavba a nadstavba objektu: 7,98 – v súlade

- minimálna veľkosť stavebného pozemku RD:

- novovytvorená parcela : 1000 m²

- pôvodná parcela : 600 m² (—)

- osobitne posudzovaná parcela: (—)

dostavba a nadstavba objektu: 648 m², bez plochy, ktorú zaberá navrhovaná komunikácia, celková výmera pozemku je 735 m² - v súlade

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

s umiestnením stavby:	Rekonštrukcia rodinného domu – Štefan Wimmer, parc. č. 2147/1,2, 2146/4, Bratislava
na parcele číslo:	2147, 2146/4
v katastrálnom území:	Staré Mesto, zóna Kráľovské údolie Bôrik, sektor č. 10/7-3
miesto stavby:	Bôrik, 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:

- odstavnú plochu na parkovanie riešiť pomocou vegetačných panelov;
- v grafickej časti ÚPN – Z, vo výkrese č. 11 – Priestorová a funkčná regulácia územia je zakreslená predná stavebná čiara, ktorú je potrebné v predmetnom území dodržať v prípade novostavieb. Stavebnými úpravami a dostavbou dotknutý objekt sa nachádza pred prednou stavebnou čiarou (nerespektuje ju). V ďalšom stupni projektovej dokumentácie je potrebné stavebnú činnosť predmetného objektu riešiť ako prestavbu (v zmysle ÚPN – Z) so zachovaním pôvodných obvodových konštrukcií v dotyku s prístupovou komunikáciou;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- podľa ÚPN-Z Kráľovské údolie – Bôrik žiadame rešpektovať a ponechať rezervu na novonavrhovanú komunikáciu, ktorej obstarávateľom je MČ Staré Mesto. Podľa projektovej dokumentácie k územnému konaniu (dotknutá p. č. 2147) „Prepojenie ulíc Údolná – Hrebendova, Uk-

Ľudnená komunikácia D1- III. úsek, je základná šírka komunikácie medzi obrubníkmi 5,45 m (2,75+2,2+0,5 m). Na stavbu bolo vydané súhlasné Záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti MAGS ORM 39703/2008-267382, 38522/2008-262577 zo dňa 27. 10. 2008;

- statickú dopravu žiadame riešiť na vlastnom pozemku (mimo verejnej komunikácie) v rozsahu min. 2 odstavné stojiská;

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;
- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy;

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:

spôsob parkovania na časti pozemku investora formou spevnenej plochy s 2 parkovacími státiami za navrhovanou komunikáciou (časť parc. č. 2147 je súčasťou sektoru č. 10/6 - chránený areál Bôrik) môže spôsobiť narušenie celistvosti tohto chráneného masívu zelene pod hotelom Bôrik;

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.

Záväzné stanovisko č. j. MAGS ORM 34896/12-27514 zo dňa 09.03.2012 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 – 1x sme si ponechali.

S pozdravom



Milan Ftáčnik
primátor

Príloha: 1 x dokumentácia

1x potvrdené - Situácia – nový stav, M 1:200, Rez A-A, M 1:100;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - Situácia – nový stav, M 1:200, Rez A-A, M 1:100;
Magistrát ODP, archív;