

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

**ARTPLAN, s.r.o.**  
**Karadžičova 27**  
**811 08 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa  
14.12.2012

Naše číslo  
MAGS ORM 57267/12-455381

Vybavuje/linka  
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava  
11.01.2013

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

investor:	<b>DOVAX GROUP, a.s., Lamačská cesta 3, Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>RD NA KALVÁRII, Langsfeldova ulica, parc. č. 3837/2,3, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa :	<b>14.12.2012</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>projekt zmeny stavby pred dokončením</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. Oľga Szabóová, autorizovaný stavebný inžinier autor architektonického návrhu: Ing. arch. Il'ja Skoček, autorizovaný architekt</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>11/2012, obálka, koordinačná situácia – 12/2012</b>

Na stavbu vrátane napojenia na verejné rozvody inžinierskych sietí na pozemkoch 3878/1 a 21623/2 v k. ú. Staré Mesto bolo vydané MČ Bratislava – Staré Mesto právoplatné povolenie v spojenom územnom a stavebnom konaní dňa 17.02.2012 pod č. 509/7472/2012/STA/SuI-A/4 s nadobudnutou právoplatnosťou 20.03.2012. Povolená stavba pozostávala z dvoch samostatne stojacich rodinných domov každý s jednou bytovou jednotkou (SO 01 umiestnený na pozemku parc. č. 3837/3 a SO 02 umiestnený na pozemku parc. č. 3837/2).

**Predložená dokumentácia rieši** čiastočne zrealizované zmeny stavby oproti právoplatnému stavebnému povoleniu:

**Obj. SO 01 (parc. č. 3837/3 – plocha pozemku 689 m<sup>2</sup>):**

- zmena funkčného využitia z rodinného domu s jednou bytovou jednotkou na ateliér s garážou;
- povolené pôdorysné rozmery 8,73 m a 14,20 m sú upravené na 8,80 m x 14,21m
- povolená  $\pm 0,00 = 239,00$  m n. m. je zdvihnutá na 242,50 m n. m. (zosúladená s podlahou prízemnia objektu SO 02);
- 1. NP drobné dispozičné zmeny, t.j. na prízemí bude garáž s 3 parkovacími miestami a kancelária s hygienickým príslušenstvom;
- ruší sa prepojenie schodiskom z 1. NP na 2. NP;
- 2. NP – vytvorenie samostatne prístupných kancelárskych priestorov ateliéru, m. č. 2.01-2.05 priamo z úrovne terénu;
- zmeny pozície okien a dverí na fasáde;

Objemové zmeny sú riešené s malými rozdielmi oproti stavebnému povoleniu. Celková úžitková plocha objektu 148,60 m<sup>2</sup> - 1. NP: 100,30 m<sup>2</sup>, 2. NP: 48,30 m<sup>2</sup> (stav. pov.: 115,13 m<sup>2</sup>), zastavaná plocha objektom: 125,00 m<sup>2</sup> (stav. pov.: 120,30 m<sup>2</sup>), spevnené plochy: 136,00 m<sup>2</sup> (stav. pov.: 133,70 m<sup>2</sup>), plocha zelene: 428,00 m<sup>2</sup> (stav. pov.: 435,0 m<sup>2</sup>). Objekt je zastrešený pultovou strechou, maximálna výška hrebeňa strechy +4,211 m.

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

**Obj. SO 02 (parc. č. 3837/2 plocha pozemku 1613 m<sup>2</sup>)** – zostáva zachované pôvodné funkčné využitie objektu – rodinný dom s jednou bytovou jednotkou:

- **1.PP (suterén):**

- rozšírenie suterénu na hranicu pozemku parc. č. 3837/3 (smerom k objektu SO 01);
- rozšírenie suterénu o miestnosť č. 0.19- Fitness a zväčšenie technologickej miestnosti č. 0.20;
- dispozičné úpravy vstupnej časti m. č. 01;
- rozšírenie suterénu o miestnosť č. 0.04 – komora – vedľa výťahu;

- **1.NP (prízemie):**

- drobné dispozičné úpravy;
- otočenie jednoramenného schodiska sprístupňujúceho 2.NP;
- úpravy okenných otvorov na fasáde;

- **2.NP:**

- rozšírenie pôvodnej zimnej záhrady, ktorá sa ruší a navrhuje sa nová miestnosť č. 2.18 (ateliér);
- dispozičná zmena umiestnenia schodiska z 2. NP do podkrovia;
- dispozičná zmena jednoramenného schodiska sprístupňujúceho spáľňu v podkroví m. č. 3.05;
- zrušenie všetkých strešných okien, ktoré presvetľovali 2.NP;
- zväčšenie výšky pásových okien na juhozápadnej pozdĺžnej fasáde;

- **3.NP (podkrovie):**

- drobné dispozičné úpravy, ktoré umožnili vytvoriť novú miestnosť s WC a umývadlom;
- presvetlenie miestnosti č. 3.02 – izba – pultovým svetlíkom;
- miestnosť spálne č. 3.05 je presvetlená jedným strešným oknom;

Objemové zmeny sú riešené s malými rozdielmi oproti stavebnému povoleniu. Celková úžitková plocha objektu 750,76 m<sup>2</sup> – 1. PP: 311,20 m<sup>2</sup>, 1. NP: 159,30 m<sup>2</sup>, 2. NP: 191,56 m<sup>2</sup>, 3. NP: 88,70 m<sup>2</sup> (stav. pov.: 618,76 m<sup>2</sup>), zastavaná plocha objektom: 446,00 m<sup>2</sup> (stav. pov.: 424,50 m<sup>2</sup>), spevnené plochy: 185,00 m<sup>2</sup> (stav. pov.: 172,50 m<sup>2</sup>), plocha zelene na teréne: 917,00 m<sup>2</sup>, plocha zelene nad stropom 1.PP: 65,00 m<sup>2</sup> (stav. pov.: plocha zelene na teréne: 922,0 m<sup>2</sup>, plocha zatrávnovaných tvárnic: 94,0 m<sup>2</sup>). Suterén je riešený so zelenou zatrávnovanou strechou. Objekt je zastrešený pultovou strechou (maximálna výška hrebeňa strechy +10,459 m oproti výške +9,975 povolenej v stavebnom povolení) v kombinácii s plochou strechou.

Napojenie objektov SO 01 aj SO 02 na verejné rozvody inžinierskych sietí a odvádzanie dažďových vôd zostávajú oproti stavebnému povoleniu nezmenené a kapacitne postačujú aj pre navrhovanú zmenu stavby pred dokončením.

Vjazd na záujmové pozemky je z komunikácie Langsfeldova. Nároky statickej dopravy navrhovanej stavby v počte 5 odstavných a parkovacích stojísk budú zabezpečené realizáciou 5 odstavných a parkovacích stojísk na pozemku investora (kombinácia garáž a vonkajšie spevnené plochy na pozemku parc. č. 3837/3 ako súčasť SO-01).

**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:**

**Posúdenie čiastočne zrealizovanej zmeny stavby pred dokončením vo vzťahu k územnému plánu zóny Aktualizácia územného plánu zóny A6, Bratislava, rok 2001, schválený uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 609/2001 zo dňa 28.06.2001, záväzná časť je vyhlásená všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta SR Bratislavy č. 7/2001.**

Záujmové pozemky parc. č. 3837/2,3 sú v zmysle uvedenej územnoplánovacej dokumentácie súčasťou sektoru č. 81.

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

**SEKTOR Č. 81 - záväzné regulatívy :**

**FUNKCIA:**

- **Funkčné využitie územia:**

Prevládajúca funkcia - bývanie

Aby sa zachovala prevládajúca obytná funkcia, musí mať obytnú funkciu aspoň 80% objektov sektoru.

Doplňujúca funkcia - občianska vybavenosť

zmena stavby pred dokončením SO 01: **občianska vybavenosť - služby: ateliér s garážou**

zmena stavby pred dokončením SO 02: **bývanie**

zmena stavby pred dokončením - podiel funkcií v sektore: **bývanie : obč. vybavenosť = 87% : 13%**  
 pôvodný stav: **bývanie : občianska vybavenosť (administratíva) = 90% : 10%**

- **Nepripustné funkčné využitie územia:**

Výroba, sklady, dielne, čerpacia stanica pohonných hmôt, autoservis, malovýroba, podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na životné prostredie a s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie alebo funkcie obdobného charakteru sú v sektore nepripustné.

**zmena stavby pred dokončením SO 01, SO 02: rešpektuje**

**REGULÁCIA SPÔSOBU VYUŽITIA ÚZEMIA:**

- **Typologický druh zástavby pre funkciu bývanie:**

rodinný dom - samostatne stojaci

zmena stavby pred dokončením SO 01: **ateliér s garážou (doplnujúca funkcia – obč. vybavenosť)**

zmena stavby pred dokončením SO 02: **rodinný dom s jednou bytovou jednotkou**

**REGULAČNÉ PRVKY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA:**

- **Minimálna stavebná parcela:** - 6 árov

zmena stavby pred dokončením SO 01: **689 m<sup>2</sup>**

zmena stavby pred dokončením SO 02: **1 613 m<sup>2</sup>**

- **Maximálna stavebná parcela pre výpočet zastavanej plochy parcely:** 15 árov

zmena stavby pred dokončením SO 01: **indexy vzťahované k výmere 689 m<sup>2</sup>**

zmena stavby pred dokončením SO 02: **index zastavanej plochy vzťahovaný k výmere 1 500 m<sup>2</sup>**

- **Index zastavanej plochy objektom:** 0,30

zmena stavby pred dokončením SO 01: **0,18** (stav. povolenie 0,17)

zmena stavby pred dokončením SO 02: **0,297** (stav. povolenie 0,28)

- **Index prírodnej plochy:** 0,60

zmena stavby pred dokončením SO 01: **0,62** (stav. povolenie 0,63)

zmena stavby pred dokončením SO 02: **0,61** (stav. povolenie 0,61) pri výpočte bola započítaná aj plocha zelene nad suterénom – 65 m<sup>2</sup> (217 x 0,3 koeficient zápočtu podľa hrúbky substrátu v zmysle ÚPN hlavného mesta SR Bratislavy = 65 m<sup>2</sup>)

- **Maximálna podlažnosť:**

2 nadzemné podlažia a 1 ustúpené podlažie, alebo podkrovie

Výška zástavby musí byť prispôbená okolitej zástavbe.

zmena stavby pred dokončením SO 01: **jedno nadzemné podlažie a podkrovie**

zmena stavby pred dokončením SO 02: **jedno podzemné podlažie, dve nadzemné podlažia a podkrovie**

- **Stavebná čiara:** Určená existujúcou zástavbou.

zmena stavby pred dokončením: **SO 01, SO 02 rešpektuje**

**Hlavné mesto SR Bratislava**

**S Ú H L A S Í**

so zmenou dokončenej stavby:	<b>RD NA KALVÁRII, Langsfeldova ulica, parc. č. 3837/2,3, Bratislava</b>
na parcelách číslo:	3837/2 3837/3
v katastrálnom území:	<b>Staré Mesto, zóna Slavín A6, sektor č. 81</b>
miesto stavby:	<b>Langsfeldova ulica, 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:**

- nad suterénom (1.PP) objektu SO 01 riešiť vegetačnú strechu s minimálnou hrúbkou substrátu 0,5 m, ktorá umožňuje výsadbu trávnatých plôch a kríkov;

**z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- nevyhnutné stavebné úpravy prístupovej komunikácie/chodníka požadujeme riešiť ako súčasť stavby;

**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;

## Upozornenie:

v grafickej časti v objekte SO 02 chýbajú výkresy č. E 1.1/01 Pôdorys základov a E 2.1/06 Pôdorys strechy, hoci v zozname výkresov sú uvedené;

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 – 1 x sme si ponechali .

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.  
primátor

Príloha: 1x potvrdené - Koordinačná situácia, M 1:200; E 1.1/05 Rez A-A, B-B, M 1:100; E 2.1/07 Rez A-A, M 1:100,

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - Koordinačná situácia, M 1:200; E 1.1/05 Rez A-A, B-B, M 1:100; E 2.1/07 Rez A-A, M 1:100, Magistrát ODP, archív;