

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Šindler

Váš list číslo/zo dňa
05.06.2013

Naše číslo
MAGS ORM 48710/13-287077

Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava
22.07.2013

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

investor:	Šindler
zmena dokončenej stavby:	Rodinný dom, Fándlyho ulica, parc. č. 1563/2,5, 21496/2, Bratislava
žiadosť zo dňa:	05.06.2013, doplnenie 03.07.2013 na základe požiadavky ODI o odôvodnení počtu parkovacích miest
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Mikuláš Breza autorizovaný architekt 1163 AA
dátum spracovania dokumentácie:	06/2013

Predložená dokumentácia rieši: zmenu dokončenej stavby – stavebné úpravy jestvujúceho rodinného domu s jednou bytovou jednotkou vo svahovitom teréne. Navrhované zmeny stavby:

- prístavba schodiska a výťahu v západnej časti objektu, ktoré zabezpečujú prístup ku všetkým trom úrovňam rodinného domu;
- úprava podzemného podlažia (prístupného z Fándlyho ulice) – zmena počtu parkovacích miest z pôvodného jedného parkovacieho miesta v garáži na dve odstavné stojiská na teréne na mieste pôvodnej garáže s príslušenstvom s celkovou plochou cca 36 m²;
- dispozičné úpravy v objekte;
- mierne zväčšenie zastavanej plochy objektom (miestnosť č. 103 na 1. PP);
- zmena umiestnenia terénnych vstupných schodov do rodinného domu - zmena umiestnenia vstupu do objektu rodinného domu;

Rodinný dom má (podľa projektovej dokumentácie) celkovo jedno podzemné podlažie a dve nadzemné podlažia (z toho 2. NP je riešené ako ustúpené). Úroveň Fándlyho ulice, z ktorej sú prístupné odstavné plochy na parkovanie je – 8,00 m od úrovne 1.NP (podľa výkresu Rez A-A). Vstup do domu je umiestnený na 1. NP v časti prístavby schodiska s výťahom. Na 1. PP je umiestnená vstupná hala, spoločenská miestnosť, šatník, kotolňa a izba s WC a šatníkom. Na 1. NP sa nachádza obývací izba s kuchyňou a tri izby s príslušenstvom. Na 2. NP, ktoré zaberá pôdorysne 49,8 % plochy predchádzajúceho podlažia, je umiestnená samostatná časť domu s obývacou izbou, kuchyňou, spálňou a príslušenstvom, dve terasy a balkón. Zastavaná plocha 1. NP je 164,4 m², zastavaná plocha 2. NP je 81,9 m². Spevnené plochy – 106 m² sú navrhnuté s možnosťou umiestnenia vonkajšieho bazéna. Strecha je riešená ako plochá s vysunutím a prekrytím nad terasami a balkónom, výška atiky plochej strechy je +5,95 m od úrovne 1. NP.

Dopravné pripojenie je z Fándlyho ulice. Statická doprava je navrhovaná v opornom múre v počte 2 odstavné stojiská. Z dôvodu zástavby jestvujúceho rodinného domu a limitu indexu prírodných plôch nie je možné realizovať 3 odstavné stojiská na vlastnom pozemku

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN	FAX	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02/59 35 62 35	02/59 35 64 46	ČSOB: 25829413/7500	603 481	www.bratislava.sk	orm@bratislava.sk

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 zmeny dokončenej stavby vo vzťahu k územnému plánu zóny A4 Mudroňova sever - Palisády, schváleného Uznesením miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava – Staré Mesto č. 13/2007 dňa 27. marca 2007. Záväzná časť bola vyhlásená všeobecným záväzným nariadením č. 1/2007 zo dňa 27.03.2007.

Záujmové pozemky s **parc.č. 1563/2,5, 21496/2** patria v zmysle citovanej platnej územnoplánovacej dokumentácie do **regulačného bloku č. 22-1**.

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

Regulačný blok č. 22-1:

súčasť pamiatkovej zóny CMO.

Funkčné využitie: bývanie

Druh stavby: RD – rodinný dom

Spôsob zástavby: samostatne stojaci RD

zmena dokončenej stavby: samostatne stojaci rodinný dom s jednou bytovou jednotkou – v súlade

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

zmena dokončenej stavby: podľa projektovej dokumentácie: 1 PP, 2 NP.

Podlažie s dvoma odstavňými plochami na parkovanie a so vstupom na pozemok by malo byť označované ako 1. PP, v takomto prípade má objekt celkovo jedno podzemné podlažie, dve nadzemné podlažie a jedno ustúpené podlažie), stavebnými úpravami je zachovaná pôvodná podlažnosť objektu – v súlade;

Maximálny index zastavanej plochy: 0,30

zmena dokončenej stavby: 0,269 - zastavaná plocha 1. NP – 164,4 m² - v súlade

Minimálny index prírodnej plochy: 0,55

zmena dokončenej stavby: 0,556 plocha zelene – 338,85 m² - v súlade

Minimálna veľkosť stavebného pozemku: 600 m²

zmena dokončenej stavby: 610 m² – v súlade

Maximálna veľkosť stavebného pozemku pre výpočet indexu zastavanosti: 1 000 m²

Maximálny index stavebného objemu: 11 m³/ m²

zmena dokončenej stavby: 8,99 m³/ m² – v súlade

Oplotenie: max. 1 600 mm – pevný plot

max. 1 000 mm – živý plot

Predná stavebná čiara (PČ) min. 6 m od UČ

zmena dokončenej stavby: regulatív sa nevzťahuje, pozemok je od komunikácie oddelený oporným múrom

Zadná stavebná čiara (ZČ) podľa regulačného výkresu

zmena dokončenej stavby: zachováva pôvodný stav

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

so zmenou dokončenej stavby:	Rodinný dom, Fándlyho ulica, parc. č. 1563/2,5, 21496/2, Bratislava
na parcele číslo:	1563/2,5, 21496/2
v katastrálnom území:	Staré Mesto, zóna Mudroňova sever - Palisády, regulačný blok č. 22-1
miesto stavby:	Fándlyho ulica, 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:

- nakoľko je časť jestvujúceho rodinného domu na 1. PP a 1. NP postavená za zadnou stavebnou čiarou (1. PP – miestnosti č. 105, 106, 1. NP - miestnosti č. 207, 208 a 210), táto časť rodinného domu musí zostať a po stavebných úpravách riešená na pôvodných pôdorysných rozmeroch;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- vybudovať min. 2 odstavné stojiská na vlastnom pozemku;

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 Súhrnnej technickej správe na strane 4 sa uvádza, že *strecha nad tretím nadzemným podlažím je riešená...*, nakoľko projektová dokumentácia označuje podlažnosť objektu: jedno podzemné podlažie a dve nadzemné podlažia, je potrebné túto chybu odstrániť;
- úroveň Fándlyho ulice, z ktorej sú prístupné odstavné plochy na parkovanie je podľa výkresu Rez A-A – 8,00 m a podľa výkresu Rez garáž – 9,95 m od úrovne 1.NP. Jedná sa o zrejmu chybu (jestvujúci stav), ktorú je potrebné odstrániť a zosúladiť s reálnym stavom;
- pozemok parc. č. 1563/6 je podľa výkresu 01a Situácia, M 1:250 nesprávne vyznačený ako stavbou dotknutý. Do celkovej výmery stavebného pozemku, ku veľkosti ktorého sú vzťahované záväzné regulatívy; však nie je zarátaný.

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

Milan Ftáčnik v. r.
primátor

Príloha: 1 x Sprievodná správa

1x potvrdené - 01a. Situácia, M 1:250; 03. Pôdorys 1.NP-nový stav, M 1:100; 06. Rez A-A, M 1:100

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - 01a. Situácia, M 1:250; 03. Pôdorys 1.NP-nový stav, M 1:100; 06. Rez A-A, M 1:100
Magistrát ODP, archív;