



Pozníková

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
23.01.2015                      MAGS ORM 35758/15-12554                      Ing.arch.Simonidesová /514                      06.03.2015

Vec:

**Závazné stanovisko hlavného mesta slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>Pozníková</b>
investičný zámer:	<b>Novostavba rodinného domu, Matúšova ulica, parc. č. 4725, 21589/9, 4729/4, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>23.01.2015, doplnená 10.02.2015</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>projekt stavby</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Marek Lukáč autorizovaný architekt 1342 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>11/2011, doplnená časť 01/2015</b>

Novostavba rodinného domu bola zahájená v roku 2012 na základe právoplatného stavebného povolenia č. SÚ 2006/44540-2005/04/26432-A/18-KL zo dňa 16.06.2006 s nadobudnutím právoplatnosti 14.08.2006 a predĺžením lehoty dokončenia stavby ku dňu 14.08.2014. V priebehu výstavby boli bez povolenia zrealizované určité zmeny oproti pôvodnej projektovej dokumentácii. V súvislosti s touto skutočnosťou je podaná žiadosť o záväzné stanovisko k dodatočnému povoleniu zmeny stavby pred dokončením.

Hlavné zmeny oproti pôvodnému projektu:

- zmena tvaru strechy zo sedlovej na plochú, čím sa znížila výška objektu z pôvodných 9,5 m na 6,55 m a zmenšenie úžitkovej plochy rodinného domu o bytovú jednotku na 2. NP;
- mierny nárast zastavanej plochy objektom úpravou 1. NP;

Ostatné úpravy sa týkajú iba vnútorných dispozičných zmien. Všetko ostatné vrátane prípojok k inžinierskym sieťam je zrealizované v zmysle právoplatného stavebného povolenia.

**Predložená dokumentácia rieši** dodatočné stavebné povolenie zmeny stavby pred dokončením - rodinného domu s jednou bytovou jednotkou. Rodinný dom má navrhnuté jedno podzemné podlažie (obývacia izba s kuchyňou a jedálňou, technické priestory, sauna, hobby miestnosť, sklad záhradného náradia) a dve nadzemné podlažia (1. NP – vstup, garáž, 3 izby, šatník, hygienické príslušenstvo, 2. NP ustúpené – pracovňa, WC, terasa). Objekt je prekrytý plochou

strechou, výška atiky nad 2. NP je + 6,55 m. Vzhľadom na konfiguráciu terénu je súčasťou úpravy pozemku aj výstavba oporných múrov. V záhrade je umiestnený vonkajší bazén s plochou 19,84 m<sup>2</sup>. Celková plocha pozemku je 796 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha objektom je 194,94 m<sup>2</sup>, zatravnené plochy sú riešené na ploche 479,23 m<sup>2</sup>.

Statická doprava: vjazd do garáže je z bočnej Matúšovej ulice (severovýchodná strana). Statická doprava je riešená v garáži na 1.NP pre dve vozidlá a dve stojiská sú zrealizované pred garážou. Spolu sú na pozemku navrhnuté 4 parkovacie miesta.

**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 stavby pred dokončením vo vzťahu k územnému plánu zóny Machnáč, zmeny a doplnky rok 2002, schválenému uznesením Mestského zastupiteľstva č. 111/2003 zo dňa 26.06.2003. Záväzná časť je vyhlásená Všeobecným záväzným nariadením hl. m. SR Bratislavy č. 2/2003 zo dňa 26.06.2003 s účinnosťou 01.08.2003.**

**Parcely č. 4725, 21589/9 patria v uvedenej dokumentácii do sektoru č. 5-11/1.**

**Parcela č. 4729/4 patrí v uvedenej dokumentácii do sektoru č. 5-11/4.**

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

## **SEKTOR Č. 5-11/1**

**Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:**

- **funkcie neprípustné:** výroba, sklady, predajne, dielne s negatívnym vplyvom na životné prostredie, malovýroba a podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie. Poľnohospodárska výroba, skladovacie okrsky, jadrové zariadenia, vojenské a iné stavby, stavby uránového priemyslu
- **typologický druh zástavby pre funkciu bývania:** bytový dom, rodinný dom samostatne stojaci.

**zmena stavby pred dokončením: rodinný dom samostatne stojaci – v súlade**

- **neprípustný spôsob zástavby:** provizórne a dočasné objekty, u bytových domov združovanie sekcií bytových domov, u rodinných domov radová a kobercová zástavba, budovanie plných oplotení v kontakte s lesným masívom a osadzovanie bránok – výpustov do lesa, nepriehľadné oplotenie
- **stavebná činnosť povolená:** údržba, novostavba

**zmena stavby pred dokončením: novostavba – v súlade**

- **výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy:**  
**minimálna:** pre rodinný dom 600 m<sup>2</sup>, bytový dom 1500 m<sup>2</sup> a objekt OV 1500 m<sup>2</sup>  
**maximálna:** pre rodinný dom 1000 m<sup>2</sup>, bytový dom 2000 m<sup>2</sup> a objekt OV 2000 m<sup>2</sup>

**zmena stavby pred dokončením: 796 m<sup>2</sup> – v súlade**

- **index zastavanej plochy:** 0,25

**zmena stavby pred dokončením: 0,245 – v súlade**

- **index prírodnej plochy:** 0,60

**zmena stavby pred dokončením: 0,60 – v súlade**

- **maximálna podlažnosť:** 4 nadzemné podlažia u bytových domov a objektov občianskej vybavenosti, 2 nadzemné podlažia u rodinných domov, pri všetkých typoch zástavby plus strecha ako podkrovie s maximálne jednou úrovňou využitia, alebo plus ustúpené podlažie a maximálne 1 podzemné podlažie pre rodinný dom a 2 podzemné podlažia pre bytový dom a

objekt občianskej vybavenosti vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované

**zmena stavby pred dokončením: jedno podzemné podlažie a dve nadzemné podlažia, z toho 2.NP je ustúpené – v súlade**

- **stavebná čiara:** situovanie objektov zo strany Drotárskej ulice je dané prednou hranou objektov na susedných parcelách súbežne s uličnou čiarou, objekty je potrebné odsadiť od cesty tak, aby boli vytvárané predzáhradky. V priestore novonavrhutej odbočky z Matúšovej ulice “Záhradková“ situovanie len rodinných domov súbežne s uličnou čiarou a odsadiť tak, aby boli vytvárané predzáhradky.

**zmena stavby pred dokončením: osadenie objektu v zmysle stavebného povolenia**

- **zeleň:** spracovať projekt sadových úprav pozemku ako súčasť projektovej dokumentácie stavby, dodržať nezastavateľnosť ochranného pásma 15 m od vzrastlého listnatého porastu, v súbežnej línii s Drotárskou ulicou založiť alej stromoradia ako priestorového prvku pre eliminovanie veternosti na oboch stranách cesty, zachovať a chrániť vzrastlú zeleň, v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať s ťažkými mechanizmami. Pri umiestňovaní stavieb v blízkosti lesa je potrebné vyjadrenie orgánu ochrany lesa – OÚ Bratislava I, odbor PPLH.

**zmena stavby pred dokončením: rešpektuje**

- **doprava a technická infraštruktúra :** v priestore novonavrhutej odbočky z Matúšovej ulice k územnému konaniu pre umiestnenie stavby objektu spracovať projektovú dokumentáciu prístupovej komunikácie funkčnej triedy D1 a technickej infraštruktúry v celom sektore v návaznosti na okolité sektory a zabezpečiť vydanie územného rozhodnutia na prístupovú komunikáciu a technickú infraštruktúru k stavbe pred vydaním územného rozhodnutia na výstavbu objektu. Stavebné parcely bez priameho napojenia na komunikačnú sieť sprístupniť zjazdovými chodníkmi s možnosťou modifikácie riešenia trasovania.

**zmena stavby pred dokončením: v zmysle stavebného povolenia**

**Pozemok parc. č. 4729/4 je súčasťou sektoru č. 5-11/4, pre ktorý je ako prípustná funkcia stanovená zeleň.**

**zmena stavby pred dokončením: na predmetnom pozemku je umiestnená iba zeleň prináležiaca objektu rodinného domu**

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

so zmenou stavby pred dokončením:	<b>Novostavba rodinného domu, Matúšova ulica, parc. č. 4725, 21589/9, 4729/4, Bratislava</b>
na parcelách číslo:	<b>4725, 21589/9, 4729/4</b>
v katastrálnom území:	<b>Staré Mesto, zóna Machnáč, sektor č. 5-11/1, 5-11/4</b>
miesto stavby:	<b>Matúšova 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 riešenia dopravného vybavenia:**

- statickú dopravu žiadame riešiť na vlastnom pozemku v plnom rozsahu

Upozornenie:

- V zmysle grafickej časti územného plánu zóny Machnáč je pred pozemkom parc. č. 21589/9 vedený chodník Lovinského Matúšova zaradený medzi verejnoprospešné stavby.

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

Ivo Nesrovnal v. r.  
primátor

Príloha: 1x potvrdené - 1. Situácia, M 1:150 (01/2015); 10. Pohľady JV, SV, M 1:100 (11/2011);

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - 1. Situácia, M 1:150 (01/2015); 10. Pohľady JV, SV, M 1:100 (11/2011);

Magistrát ODI, archív;