



Bubáková

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
15.01.2015 MAGS ORM 35333/15-6444 Ing. arch. Simonidesová /514 10.04.2015

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Wallach a Wallachová
investičný zámer:	Rekonštrukcia rodinného domu, Na Kalvárii č. 24, parc. č. 3772, 3773, Bratislava
žiadosť zo dňa:	15.01.2015
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení zmeny dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	projekt pre dodatočné stavebné povolenie - dodatok
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Štefan Polakovič autorizovaný architekt 1440 AA
dátum spracovania dokumentácie:	11/2014

Stavebný úrad MČ Bratislava – Staré Mesto povolil opatrením starostu č. SÚ 2008/32468/22013-Št zo dňa 12.02.2008 rekonštrukciu jestvujúceho rodinného domu z tridsiatych rokov 20. storočia - čiastočnú zmenu dispozície na 1. PP, 1. NP a 2. NP vybúraním nenosných častí, opravu a zateplenie fasády, výmenu rozvodov vykurovania a elektroinštalácie, výmenu zariadení predmetov, obkladov, výmenu výplní okenných otvorov.

Stavebníci zrealizovali zmenu dokončenej stavby nad rámec povolených zmien:

- odstránila sa pôvodná strešná konštrukcia;
- zmenil sa vstup do objektu a vytvorilo sa nové schodisko, ktoré prepojilo všetky podlažia objektu (od 1. PP až po 3. NP);
- v bytovej jednotke na 2. NP sa za účelom zvýšenia úžitkovej plochy bytu obmurovala celá terasa a nad hlavným vstupom do objektu sa vybudovala ešte jedna miestnosť;
- na 3. NP sa vybudovala nová bytová jednotka;
- vytvorili sa nové konštrukcie externých terás pre bytové jednotky na 1. NP a 2. NP;
- zrealizovala sa podzemná garáž ako jednopodlažný objekt so 4 parkovacími státiami a zelenou strechou (hrúbka zeminy 500 mm);

Ostatné stavebné úpravy (výmena výplní okenných otvorov, výmena vstupných a interiérových dverí, oprava a zateplenie fasády, výmena vnútorných povrchových úprav - podlahy, steny,

stropy, výmena zariadení predmetov a rozvodov, oprava rozvodu UK a EL) boli predmetom povolenia a súvisia so zvýšením štandardu pôvodného objektu a komfortu jeho užívateľov.

V súvislosti s konaním o dodatočnom povolení zmeny dokončenej stavby vydalo Hlavné mesto SR Bratislava dňa 29.04.2013 pod č. j. MAGS ORM 43519/13–59527 nesúhlasné záväzné stanovisko s odôvodnením: *Umiestnenie stavby nie je v súlade s územným plánom zóny Aktualizácia územného plánu zóny A6, Bratislava, rok 2001, nakoľko nie sú splnené záväzné regulatívy – typologický druh zástavby pre funkciu bývanie, maximálna podlažnosť, index prírodnej plochy.*

Aktuálne je podaná nová žiadosť o záväzné stanovisko. Doložená je k nej projektová dokumentácia - projekt pre dodatočné stavebné povolenie – dodatok (november 2014), ktorá rieši búracie práce a nové stavebné úpravy na zrealizovanom objekte, ktoré stavebník plánuje zrealizovať, čím by zosúladiť skutkový stav s platným územným plánom zóny.

Predložená dokumentácia rieši dve hlavné zmeny oproti skutkovému stavu zrealizovanému nad rámec stavebného povolenia:

- odbúranie časti 3. NP tak, aby toto tvorilo max. 50 % plochy predchádzajúceho podlažia a splnilo definíciu ustúpeného podlažia;
- prepojenie priestorov 1. PP a 1. NP vnútorným schodiskom a tým vytvorenie veľkometrážneho mezonetového bytu;

Po stavebných úpravách a dostavbe bude mať objekt 1 podzemné podlažie, tri nadzemné podlažia (3. NP je riešené ako ustúpené) a sú v ňom umiestnené 3 bytové jednotky (1. PP a 1. NP – veľkometrážny mezonetový byt, 2. NP a 3. NP samostatné byty). Na 1. PP je umiestnená aj kotolňa.

Celková výmera pozemku (parc. č. 3772 a 3773) je 608 m², celková zastavaná plocha je 178,20 m², reálna plocha zelene (vrátane zelenej strechy nad objektom garáže a spevnených plôch na chodníku a pred garážou pomocou zatravnovacích panelov) je 364,80 m². V objekte je navrhnuté spoločné schodisko, ktoré sprístupňuje všetky bytové jednotky. Objekt je zastrešený plochou strechou, výška atiky je +10,83 m. Prístup na pozemok je cez spoločnú bránu, od ktorej vedie verejný chodník pre peších a ústí do ulice Na Kalvárii.

Podľa výpočtu statickej dopravy (STN 73 6110/Z1) je pre 3 byty potrebných 7 parkovacích miest (PM). Statická doprava je riešená na vlastnom pozemku parc. č. 3773 v počte 4 státi v podzemnej garáži a 3 PM sú riešené formou prenájmu (na pozemku parc. č. 3784/2, 3784/12) na základe nájomnej zmluvy medzi GOLD Investom s.r.o. a nájomcami bytov, nájomný vzťah je na dobu neurčitú. Dopravné pripojenie podzemnej garáže je z Ostravskej ulice.

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 (úpravy zrealizovaného stavu) 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. 3772, 3773 sú v zmysle uvedenej územnoplánovacej dokumentácie súčasťou sektoru č. 76.

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

SEKTOR Č. 76 - 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 dokončenej stavby: bývanie – v objekte sú umiestnené tri bytové jednotky – v súlade

• **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 neprípustné.

REGULÁCIA SPÔSOBU VYUŽITIA ÚZEMIA:

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

rodinný dom - samostatne stojaci

zmena dokončenej stavby: rodinný dom samostatne stojaci – v súlade

REGULAČNÉ PRVKY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA:

• **Minimálna stavebná parcela: 6 árov**

zmena dokončenej stavby: 608 m² – v súlade

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

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

zmena dokončenej stavby: 178,20 m² – 0,29 - v súlade

• **Index prírodnej plochy: 0,60**

zmena dokončenej stavby: reálna plocha zelene (vrátane zelenej strechy nad objektom garáže s hrúbkou substrátu 500 mm a spevnených plôch na chodníku a pred garážou pomocou zatrávňovacích panelov): 364,80 m² - 0,6 – akceptovateľné pri dodržaní podmienky zo záveru stanoviska

pozn.: zeleň v zmysle schválených ZaD 02 územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy - započítateľné plochy zelene: 304,60 m² (zeleň nad garážou s plochou 86 m² je násobená koeficientom 0,30 pri hrúbke substrátu 500 mm) – 0,50

• **Maximálna podlažnosť:**

2 nadzemné podlažia a jedno ustúpené podlažie, alebo podkrovia

Výška zástavby musí byť prispôbena okolitej zástavbe.

zmena dokončenej stavby: po stavebných úpravách má objekt jedno podzemné podlažie, dve nadzemné podlažia a ustúpené podlažie (zastavaná plocha 2. NP: 178,20 m², zastavaná plocha 3. NP – 89,10 m²) – v súlade

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

zmena dokončenej stavby: zachováva pôvodné osadenie objektu

SEKTOR Č. 76 – smerná časť

STATICKÁ DOPRAVA: Garáže alebo parkovanie umiestniť na vlastnom pozemku. Garáže môžu byť umiestnené v oporných múroch a ak sú tieto garáže zazelenané, nezapočítavajú sa do zastavanej plochy objektom.

zmena dokončenej stavby: garáž je umiestnená v opornom múre so zelenou strechou

Hlavné mesto SR Bratislava

S Ú H L A S Í

so zmenou dokončenej stavby:	Rekonštrukcia rodinného domu, Na Kalvárii č. 24, parc. č. 3772, 3773, Bratislava
na parcelách číslo:	3772, 3773
v katastrálnom území:	Staré Mesto, zóna Slavín A6, sektor č. 76
miesto stavby:	ulica Na kalvárii, Ostravská 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:**

hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- objekt bude skolaudovaný v zmysle predloženého funkčného využitia;
- kolaudáciu objektu ďalej podmieňujeme:
 - reálnym odbúraním časti 3. NP v zmysle predloženej dokumentácie;
 - spevnené plochy pred garážou a na chodníku budú realizované pomocou zatravnovacích panelov podľa výkresu C 001.00 Celková situácia – preverenie zastavaných, spevnených a zelených plôch tvoriaceho prílohu tohto stanoviska.

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- ku kolaudácii žiadame riešiť statickú dopravu pre funkciu bývanie: na vlastnom pozemku v rozsahu 4 parkovacie miesta. Tri chýbajúce parkovacie miesta žiadame riešiť v dostupnej vzdialenosti, formou dlhodobého prenájmu (min. 10 rokov), tak že nájomný vzťah z investora bude prevedený na budúceho vlastníka/nájomcu bytu. Zmluvu požadujeme uzatvoriť na 3 parkovacie miesta.

Upozornenie:

- Sprievodná správa v časti 3. Výpočet statickej dopravy (STN 73 6110/Z1) uvádza potrebu parkovacích miest pre 3 byty a 2 zamestnancov ateliéru, hoci je funkcia ateliéru zrušená; túto nezrovnalosť je potrebné odstrániť.

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: 1xpotvrdené-C 001.00 Celková situácia-preverenie zastavaných, spevnených a zelených plôch, M 1:200; A-P 004.00 Pôdorys 3.NP–búracie práce, M 1:150; A-F 009.00 Pohľad juhovýchodný, M 1:150;

Co: MČ Bratislava–Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku+ príloha–1xpotvrdené-C 001.00 Celková situácia-preverenie zastavaných, spevnených a zelených plôch, M 1:200; A-P 004.00 Pôdorys 3.NP–búracie práce, M 1:150; A-F 009.00 Pohľad juhovýchodný, M 1:150;
Magistrát ODI, archív;