



Váš list číslo/zo dňa
28.02.2020

Naše číslo
MAGS OUIČ 45424/20-390870

Vybavuje/linka
Ing. Simeunovičová/257

Bratislava
20.07.2020

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
investičný zámer:	„Prístavba a nadstavba rodinného domu“ na parc. č. xxxxxxxxxx v k.ú. Staré Mesto
žiadosť zo dňa:	28.02.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	M&H project s.r.o., Karpatské námestie 10 A, Bratislava zodpovedný projektant prof. Ing. Jozef Oláh, CSc. – autorizovaný stavebný inžinier, v odbore Pozemné stavby 3126*A*1
dátum spracovania dokumentácie:	07/2019 a 02/ 2020

V minulosti sa hlavné mesto vyjadrilo niekoľkými písomnosťami k investičnému zámeru riešenému na parcelách predkladanej stavby. V chronologickej následnosti uvádzame doterajšie vyjadrenia:

1) Dňa 16.03.2016 požiadal investor prostredníctvom splnomocneného zástupcu a projektanta o stanovisko k investičnému zámeru na stavbu „Nadstavba a rekonštrukcia rodinného domu“ Holubyho ul. 34 Bratislava, k.ú. Staré Mesto. K žiadosti bola doložená dokumentácia, ktorá neposkytovala dostatok podkladov potrebných pre posúdenie zámeru a následné vydanie stanoviska. Z uvedených dôvodov bola žiadosť zo dňa 14.04.2016 vrátená pod č. MAGS OUIČ 41724/16-59845. Vo vrátení podania bol žiadateľ upovedomený o nedostatkoch podania (uvedené boli náležitosti, ktoré musia byť súčasťou prípadného nového podania). V závere listu bol investor upozornený - citujeme:.. „Parcely č. xxxxxxxxxx a xxxx v k.ú. Staré Mesto (pôvodne 2695 a 2696) v **Územnom pláne zóny A4 Mudroňova sever – Palisády** tvoria regulačný blok č. 16-4. *Nakoľko z Vašej žiadosti (resp. štúdie) nie je jednoznačne možné určiť terajšiu podlažnosť, zastavanosť, zeleň....ani funkčné využitie objektu a riešenie statickej dopravy nie je možné sa vyjadriť k plánovanému investičnému zámeru. Nadstavbu je potrebné riešiť komplexne k pomerom na pozemku, je o nej možné uvažovať vtedy, ak bude nový objekt (spolu s ostatnými stavbami na pozemku) spĺňať všetky regulatívy platné pre blok č. 16-4. Máme za to, že Vami uvádzaný „nevyhovujúci stav striech“ nie je dôvodom pre tak objemovo mohutnú nadstavbu a prístavbu objektu, ktorý zjavne už v súčasnosti prekračuje IZP a nespĺňa reguláciu minimálnej zelene na pozemku.“*

2) Dňa 07.08.2019 investor požiadala o záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ku konaniu o dodatočnom povolení stavby „Prístavba a nadstavba rodinného domu“ na Holubyho ulici č. 34 v Bratislave, na pozemkoch parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx v k.ú. Staré Mesto. K žiadosti bola priložená projektová dokumentácia pre stavebné povolenie, s dátumom spracovania 07/2019, vypracovaná prof. Ing. Jozefom Oláhom, CSc. Predložená dokumentácia bola podrobne spracovaná v časti jednotlivých profesií, ale neposkytovala podklady potrebné pre posúdenie zámeru a vyhodnotenie jeho súladu s platnou územnoplánovacou dokumentáciou a pre následné vydanie záväzného stanoviska. Z uvedených dôvodov bola žiadosť opätovne vrátená pod č. MAGS OUIK 50967/19-409214 zo dňa 30.09.2019.

3) Tretia žiadosť o záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislava, ako podklad pre dodatočné povolenie stavby, bola do podateľne magistrátu doručená dňa 28.02.2020. Súčasťou žiadosti bola projektová dokumentácia s dátumom spracovania 07/2019 – 2/2020, vypracovaná prof. Ing. Jozefom Oláhom, CSc., autorizovaným stavebným inžinierom, reg.č. 3126*A*1, v odbore Pozemné stavby .

3a) V procese posudzovania stavby „Prístavba a nadstavba rodinného domu“ bola podacím č. 228532 doručená do podateľne magistrátu žiadosť od MČ Bratislava – Staré Mesto o záväzné stanovisko na uvedenú stavbu, ktorú MČ nazvala „Rozmerovo sporný dom 1307“ (číslo listu MČ SM 2527/18638/2020/STA/Wes). Prílohou žiadosti bola projektová dokumentácia s dátumom spracovania 07/2019.

3b) Nakoľko projektové dokumentácie (uvedené v bode 3 a 3a) neboli identické, bola dňa 28.05.2020 pod č. MAGS OUIK 45424/20-88834 žiadateľovi zaslaná výzva na doplnenie podania. Investor bol, okrem iného, vyzvaný aby uviedol, ktorá z predkladaných dokumentácií je dokumentáciou skutočného vyhotovenia stavby.

3c) Dňa 16.06.2020 MČ Bratislava – Staré Mesto zaslala doplnenie projektovej dokumentácie (k žiadosti uvedenej v bode 3a), ktorú investor podal do podateľne Miestneho úradu MČ SM dňa 09.06.2020 a požiadala o „zaslanie projektovej dokumentácie na magistrát hl. mesta Ba“.

3d) Dňa 26.06.2020 bolo do podateľne magistrátu, prostredníctvom splnomocnenca, spoločnosti Premis – povolenia s.r.o., Betliarska 27, Bratislava, doručené doplnenie podania, ktoré za uvedenú spoločnosť podpísal Mgr. Juraj Šolc, a ktoré čiastočne reagovalo na výzvu zo dňa 28.05.2020. Doplnenie upresnilo, ku ktorej dokumentácii požadujú záväzné stanovisko. Súčasťou podania bola i neoverená kópia plnej moci na zastupovanie investora, zo dňa 15.10.2019.

K žiadosti o záväzné stanovisko (pod bodom 3) bola priložená dokumentácia v rozsahu: časť A – Sprievodná správa, časť B1 – Celková situácia a časť C – Stavebná a architektonická časť z projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie, dátum spracovania: 07/2019 a 02/2020 (výkresová časť), 09/2019 (textová časť). Projektovú dokumentáciu vypracoval M&H project s.r.o., Karpatské nám.10A, Bratislava, zodpovedným projektantom je autorizovaný stavebný inžinier Prof. Ing. Jozef Oláh, CSc.

Celková situácia B.1 znázorňuje objekt v troch etapách, nazvané ako: Minulý stav – kolaudácia 1987, Skutkový stav – predpokladaný a Navrhovaný stav.

- Minulý stav, skolaudovaný RD v roku 1987 : výkres B1 uvádza plochu zastavanú stavbou 308,03 m² a zastavanú plochu 1.NP 157,53 m² , index zelene 0,4
- Skutkový stav – predpokladaný: výkres B1 uvádza plochu zastavanú stavbou 308,03 m² a zastavanú plochu 1.NP 157,53 m² , index zelene 0,08
- Navrhovaný stav: výkres B1 uvádza plochu zastavanú stavbou 308,03 m² a zastavanú plochu 1.NP 223,11 m² , index zelene 0,48

Z prílohy B.1 bod b) je zjavné, že už v minulosti došlo k zmene stavby bez právoplatného stavebného povolenia. Nakoľko bolo požiadané o záväzné stanovisko, ktoré bude podkladom ku konaniu o dodatočnom povolení stavby, máme za to, že stavba uvedená pod bodom c) je

t.č. stavom skutkovým a posledným právnym stavom je stavba uvedená v bode a). (Bod b) neberieme pri posudzovaní predloženej stavby do úvahy).

Predložená dokumentácia rieši dodatočne povoľovanú zmenu dokončenej stavby s názvom „Prístavba a nadstavba rodinného domu“ na ul. Holubyho 34 v Bratislave, na pozemkoch parc.č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx v k.ú. Staré Mesto. Pôvodný objekt bol skolaudovaný v roku 1987 ako rodinný dom s jednou bytovou jednotkou, garážou a skladom. Súčasťou Sprievodnej správy je kolaudačné rozhodnutie zo 17.12.1987. V dôvodovej správe tohto rozhodnutia je uvedené, že projektová dokumentácia skutočnej realizácie stavby, je neoddeliteľnou súčasťou tohto rozhodnutia. Pôvodný projekt stavby nebol doložený.

Objekt je umiestnený v mierne svažitom teréne, medzi ulicami Holubyho a Šulekova, na pozemku s výmerou 550 m².

Dispozičné riešenie zrealizovanej stavby je nasledovné: Objekt sa v podzemnom podlaží skladá zo štyroch samostatných častí. V suteréne je existujúca garáž, 3 x sklad, 5 x izba, 2x kúpeľňa, WC, kotolňa, kuchyňa, sklad, komunikačné priestory a schodisko. V úrovni 1. PP. sú do objektu tri samostatné vchody a vjazd do garáže, štvrtá časť podzemného podlažia je prístupná schodiskom z 1.NP. Úroveň 1. NP. je riešená v legende ako pôvodná časť a nadstavba. V pôvodnej časti stavby je umiestnená 5 x izba, 5 x kúpeľňa, 2 x sklad, 1 x kuchyňa, chodby, predsieň a schodisko. V novej časti nadstavby na úrovni 1.NP. je chodba, 2 x izba a 2 x kúpeľňa. Na 1.NP. je objekt rozdelený do dvoch samostatných častí a každá má svoj samostatný vchod. Na 2. NP je v pôvodnej stavbe umiestnená chodba, WC, 3 x izba, 3 x kúpeľňa a balkón. Nová časť na úrovni 2.NP. má 3 x izbu a kúpeľňu. Zastrešenie objektu je riešené plochou strechou, v úrovni +6,735 m.

Prístup na pozemok riešenej stavby je možný z oboch ulíc, Šulekovej aj Holubyho. Nároky statickej dopravy sú navrhnuté na vlastnom pozemku v počte 4 stojiská. Výpočet statickej dopravy (VSD) je podľa STN 736110/Z2, pre rodinný dom s 1 BJ, pre ktorý sú potrebné 3 odstavné stojiská (OS). Požadovaný počet stojísk bude zabezpečený v existujúcej garáži pre 2 vozidlá a na streche garáže, kde je možné zaparkovať rovnako 2 vozidlá. Rozmery OS sú 2,5 m x 5,5 m.

Uvedené údaje v zmysle PD, deklarované autorizovaným stavebným inžinierom:

Celková plocha riešeného pozemku je 550 m², zastavaná plocha je 308,03 m², zastavaná plocha 1.NP 223,11 m² (pôvodný skolaudovaný stav 308,03 m² a zastavaná plocha 1.NP 157,53 m²).

Index stavebného objemu ani minimálny index prírodnej plochy nie sú vypočítané a uvedené korektne, v zmysle metodiky ÚPN-Z A4 Palisády.

(minimálny index prírodnej plochy – je pomer prírodnej plochy na pozemku k celkovej ploche stavebného pozemku. Prírodná plocha je upravená alebo neupravená časť terénu, pričom na ňom, pod ním a nad ním nie je umiestnená žiadna stavba. Takáto plocha umožňuje výsadbu trojetážovej zelene, t.j. stromy, kríky a byliny, priamo na teréne).

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 a ods. 4, § 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 záujmové pozemky stavby je v platnosti územnoplánovacia dokumentácia na zonálnej úrovni – Územný plán zóny A4 Mudroňova sever – Palisády (ÚPN – Z), v znení zmien a doplnkov, schválený ako územnoplánovacia dokumentácia uznesením Miestneho zastupiteľstva MČ Bratislava – Staré Mesto.

Záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx tvoria v zmysle uvedenej územnoplánovacej dokumentácie samostatný regulačný blok č. 16-4, ktorý stanovuje pre predmetné územie stavby nasledujúcu záväznú reguláciu.

Regulačný blok č. 16-4

Charakteristika a limity súčasného stavu: bytový dom , súčasť PZ CMO.

Funkčné využitie:	bývanie
Druh stavby:	BD – bytový dom,
Spôsob zástavby:	solitér
Maximálna podlažnosť PP/NP/UP:	1 / 2 / 1
Maximálny index zastavanej plochy:	0,30
Minimálny index prírodnej plochy:	0,55
Minimálna veľkosť stavebného pozemku:	1 000 m ²
Maximálna veľkosť stavebného pozemku pre výpočet indexu zastavanosti:	1 500 m ²
Maximálny index stavebného objemu:	11 m ³ / m ²
Oplotenie:	max. 1 600 mm – pevný plot max. 1 000 mm – živý plot min. 6 m od UČ
Predná stavebná čiara (PČ)	podľa regulačného výkresu
Zadná stavebná čiara (ZČ)	

Zoznam parcel v bloku:

č. reg.bloku	Parcela stavby	Parcela záhrady
16-4	XXXX	XXXX

Koeficienty zrealizovanej stavby, uvádzané v PD:

Investičný zámer - je zrealizovaný na pozemku s výmerou **550 m²**

Index zastavanej plochy **0,56** (308,03/550) do IZP nie je započítaný existujúci samostatný objekt, umiestnený v záhrade, nazvaný ako „záhradný prístrešok“, ktorý je deklarovaný ako asanovaný.

Index prírodnej plochy: PD uvádza **0,40** (v prírodnej ploche je započítaná plocha v mieste „záhradného prístrešku“ i vjazdu do garáže). Pri korektnom výpočte je dosahovaný index prírodnej plochy podstatne nižší.

Hlavné mesto SR Bratislava

N E S Ú H L A S Í

s dodatočným povolením zmeny dokončenej stavby:	„Prístavba a nadstavba rodinného domu“
na parcelách číslo:	XXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Holubyho ul. č. xx

Odôvodnenie:

Zmena dokončenej stavby, ktorá je predmetom jej dodatočného povolenia, nie je v súlade s Územným plánom zóny A4 Mudroňova sever – Palisády. Stavba nespĺňa záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia, stanovené územným plánom zóny.

Nakoľko už pôvodne skolaudovaný objekt, umiestnený na podlimitnom pozemku, mal prekročený index zastavanej plochy a index prírodnej plochy nedosahoval hodnotu stanovenú v ÚPN-Z, je možné akceptovať iba také úpravy, ktoré nadmerné zaťaženie pozemku ešte nezhoršia (t.j. zmena stavby v pôvodne skolaudovanom objeme).

Z hľadiska funkčného: Objekt je deklarovaný ako rodinný dom s jednou bytovou jednotkou. Z dispozície skutkového i navrhovaného stavu je zjavné, že značná časť objektu je využívaná v rozpore s užívacím povolením na podnikateľské účely. Na verejne dostupnom internetovom portáli je na uvedenej adrese prevádzkovaný Penzión Vilo, čomu zodpovedá i dispozičné riešenie objektu. Objekt má viacero miestností - izby s kúpeľňami, ktoré nie sú prevádzkovo napojené na rodinný dom a majú samostatné vstupy z pozemku. Celkovo je v objekte riešených

18 izieb a 13 kúpeľní.

Pre Vašu informovanosť z vyjadrenia oddelenia dopravného inžinierstva (ODI), ktoré sa k Vašej žiadosti vyjadrilo substanoviskom, uvádzame:

Prístupy a vjazd na pozemok je existujúci a je zabezpečený z juhozápadnej a severovýchodnej strany, kde sa nachádzajú obslužné komunikácie.

Z hľadiska záujmov sledovaných **oddelením dopravného inžinierstva** k predloženej žiadosti k stavbe "Prístavba a nadstavba rodinného domu, Holubyho 34", na pozemkoch p. č. 2695/1, 2695/2, 2695/3, v k. ú. Bratislava - Staré Mesto, **uvádzame:**

Podľa územnoplánovacích podkladov:

- Podľa ÚPNZ A4 Mudroňova sever - Palisády sa predmetný „RD“ nachádza v regulačnom bloku č. 16-4, ktorého funkčné využitie je bývanie, druh stavby „BD – bytový dom“.
 - Verejnoprospešné stavby (VPS): rozšírenie chodníkov v celom riešenom území ÚPN-Z, ak to vyžaduje ich nedostatočná šírka.
- Komunikácie Holubyho ulica a Šulekova ulica v úseku Stará vinárska – Timravina sú funkčnej triedy D3.
- Komunikácie Holubyho ul. a Šulekova ulica v úseku Stará vinárska – Timravina sú zaradené do siete miestnych komunikácie III. triedy.

K preloženej projektovej dokumentácii:

Stavba je definovaná ako „rodinný dom“, pričom podľa ÚPN-Z A4 Mudroňova sever - Palisády (ďalej len ÚPN – Z) regulačný blok definuje stavbu „BD – bytový dom“. V jednotlivých výkresoch sú nedostatočné legendy miestností, v textovej časti sa neuvádza dostatočne funkčné využitie objektu, počet a výmera bytov, resp. iných funkcií, vo výkresoch sú nesprávne označené pohľady. Nedostatočne je preukázaná statická doprava. Vzhľadom na rozsah stavby predpokladáme, že sa nejedná o 1 bytovú jednotku, ako uvádza predložený výpočet statickej dopravy (VSD). Chýba dopravný výkres.

V prípade, ak bude predložená projektová dokumentácia, rešpektujúca záväzné regulatívy zadefinované v ÚPN-Z, z hľadiska dopravného riešenia je potrebné okrem vyššie uvedeného akceptovať nasledovné požiadavky:

- V prípade zmeny funkčného využitia objektov je potrebné statickú dopravu prehodnotiť.
- Odstavné stojiská riešiť pre vozidla skupiny O2.
- Návrh riešenia statickej dopravy žiadame preukázať v grafickej časti (pôdorysoch, v dopravnom výkrese).
- Žiadame, aby do komunikácií a chodníkov nezasahovali žiadne navrhované objekty napr. objekt smetníkov a aby meracie zariadenia rodinného domu (elektromerné, plynomerné a iné skrine) boli umiestnené na pozemku investora.
- Žiadame predložiť dopravný výkres so zakreslením dopravného pripojenia na komunikáciu Holubyho ul. a Šulekova ul. Výkres požadujeme s náležitým kótovaním (vrátane kótovania komunikácie a chodníkov).

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

Ďalej Vás upozorňujeme, že záväzné stanoviská hlavného mesta k investičnej činnosti nenahrádzajú stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

Hlavné mesto SR 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 Stavebná a architektonická časť a statickú dopravu sme si ponechali

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Príloha: Dokumentácia – profesie,
Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Stavebný úrad,
Magistrát - ODI, archív;