

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

**BADING, s.r.o.**  
**Vranovská 51**  
**851 02 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa  
20.03.2013

Naše číslo  
MAGS ORM 43519/13-59527

Vybavuje/linka  
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava  
29.04.2013

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

investor:	<b>Feješ a Feješová Wallach a Wallachová</b>
investičný zámer:	<b>Rekonštrukcia rodinného domu, Na Kalvárii č. 24, parc. č. 3772, 3773, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa :	<b>20.03.2013, 17.04.2013 doplnená Sprievodná správa</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o dodatočnom povolení zmeny dokončenej stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>projekt skutočného vyhotovenia stavby</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Štefan Polakovič autorizovaný architekt 1440 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>02/2013, 04/2013 - doplnená Sprievodná správa</b>

Stavebný úrad MČ Bratislava – Staré Mesto povolil opatrením starostu č. SÚ 2008/32468/22013-Št zo dňa 12.02.2008 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. Stavebný úrad vyzval stavebníkov, aby podali žiadosť o dodatočné povolenie zmeny dokončenej stavby. V súvislosti s touto požiadavkou stavebného úradu je podaná žiadosť o záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy v súvislosti s konaním o dodatočnom povolení zmeny dokončenej stavby.

**Predložená dokumentácia rieši** zrealizované zmeny pôvodného rodinného domu s tromi bytovými jednotkami oproti povoleným stavebným úpravám, ktoré spočívajú v nasledovnom:

- 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 stáťami a zelenou strechou (hrúbka zeminy 250 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.

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

Po stavebných úpravách a dostavbe má objekt 1 podzemné podlažie, tri nadzemné podlažia a sú v ňom umiestnené 3 x 4 – izbové bytové jednotky (1. NP, 2. NP a 3. NP) a jeden ateliér (1. PP). Celková výmera pozemku (parc. č. 3772 a 3773) je 608 m<sup>2</sup>, celková zastavaná plocha je 181,43 m<sup>2</sup>, celkový obostavaný priestor je 2436,81 m<sup>2</sup>, plocha zelene je 306,34 m<sup>2</sup>. 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 bytové jednotky a ateliér (2 zamestnanci) potrebných 8 parkovacích miest. Statická doprava je riešená na vlastnom pozemku parc. č. 3773 v podzemnej garáži v počte 4 parkovacie státi. Predmetom nájmu je 1 parkovacie miesto v individuálnej garáži na pozemku parc. č. 3768/4 a 3 parkovacie miesta v garáži bytového domu na pozemku parc. č. 3784/2. 4 parkovacie státi sú riešené formou prenájmu na základe nájmovej zmluvy medzi GOLD Investom s.r.o. a stavebníkmi, nájomný vzťah je na dobu neurčitú. Dopravné napojenie 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 zrealizovanej zmeny dokončenej stavby 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(3 x 4-izbový byt) + občianska vybavenosť (ateliér) – akceptovateľné, podlažné plochy s bytovou funkciou tvoria 77 % všetkých podlažných plôch v rámci objektu**

• **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.

**REGULÁCIA SPÔSOBU VYUŽITIA ÚZEMIA:**

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

rodinný dom - samostatne stojaci

zmena dokončenej stavby: **po stavebných úpravách má objekt jedno podzemné podlažie a tri plnohodnotné nadzemné podlažia, čím nie je splnená definícia rodinného domu podľa § 43b ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov – nie je v súlade**

**REGULAČNÉ PRVKY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA:**

• **Minimálna stavebná parcela:** 6 árov

zmena dokončenej stavby: **608 m<sup>2</sup> – v súlade**

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

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

zmena dokončenej stavby: **0,30 (pôvodný stav 0,22) – v súlade**

• **Index prírodnej plochy:** 0,60

zmena dokončenej stavby: **0,52 (pôvodný stav 0,48) – nie je v súlade**

• **Maximálna podlažnosť:**

2 nadzemné podlažia a jedno ustúpené podlažie, alebo podkrovia

Výška zástavby musí byť prispôbená okolitej zástavbe.

zmena dokončenej stavby: **po stavebných úpravách má objekt jedno podzemné podlažie a tri plnohodnotné nadzemné podlažia (zastavaná plocha 2. NP: 178,57 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha 3. NP – 164,86 m<sup>2</sup>) – nie je v súlade**

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

zmena dokončenej stavby: **zachováva pôvodné osadenie objektu**

SEKTOR Č. 76 – smerná časť

**STATICÁ 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 pre štyri vozidlá je umiestnená v opornom múre s hrúbkou zeminý 250 mm**

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

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

**Odôvodnenie:**

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.**

Pre Vašu informovanosť uvádzame:

Oddelenie dopravného plánovania, ktoré sa k žiadosti o záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy vyjadrilo svojim čiastkovým stanoviskom, súhlasilo s predloženou projektovou dokumentáciou (po doplnení Sprievodnej správy dňa 17.04.2013) s podmienkou:

- Ku kolaudácii žiadame, riešiť statickú dopravu pre funkciu bývanie v dostupnej vzdialenosti, formou dlhodobého prenájmu (min. 10 rokov) parkovacích miest, jednotlivých vlastníkov bytov a ateliéru s vlastníkom parkovacích miest t.j. nájomný vzťah z investora bude prevedený na budúceho vlastníka bytu/resp. ateliéru. Zmluvu požadujeme uzatvoriť na počet: 4 parkovacie miesta.

Upozornenie:

- nad garážou je riešená zelená strecha s hrúbkou zeminý 250 mm (podľa výkresu A-R 01.00 Rez pozdĺžny A-A'), čo považujeme za nedostatočnú hrúbku pre vytvorenie optimálnych podmienok pre rast extenzívnej zelene (v zmysle schválených ZaD 02 územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy sú medzi započítateľné plochy zelene zaraďované iba tie plochy zelene nad podzemnými konštrukciami, kde je uvažované s minimálnou hrúbkou substrátu nad konštrukciami 500 mm v súlade s tabuľkou Započítateľné plochy zelene).

Dokumentáciu – 1x sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.  
primátor

Príloha: 1x projektová dokumentácia;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku  
Magistrát ODP, archív;