



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
29.05.2017 MAGS OUIK 45240/17-313044 Ing. arch. Simonidesová /514 12.07.2017

Vec:

Záväzné stanovisko Hlavného mesta slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	
investičný zámer:	Rekonštrukcia rodinného domu, Fándlyho 2, parc. č. 1544, 1545, Bratislava
žiadosť zo dňa:	29.05.2017
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	projekt pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Peter Matúšek autorizovaný architekt 1344AA
dátum spracovania dokumentácie:	05/2017

Predložená dokumentácia rieši: zmenu dokončenej stavby – rekonštrukciu a modernizáciu jestvujúceho rodinného domu vo vlastníctve investora. Riešený objekt sa nachádza vo svahovitom území hradného kopca. V súčasnosti sa na parcele nachádza rodinný dom (čiastočné podzemné podlažie, dve nadzemné podlažia) zastrešený plochou strechou, garáž v opornom múre a záhradný domček. Jediný existujúci vstup na pozemok je zo susednej parcely, ktorá je vo vlastníctve majiteľa susednej nehnuteľnosti, s ktorým je dohodnutý prechod cez susednú parcelu len dočasnou dohodou. Rodinný dom nemá v súčasnosti samostatný nezávislý vstup na pozemok. V rámci úprav budú záhradný domček a priľahlé betónové terasy asanované. V zadnej časti objektu bude pristavaný výťah a v úrovni 1. NP bude zastavaný vstup po úroveň jestvujúceho 2. NP. V takto vzniknutom priestore je navrhnuté hlavné schodisko. V prednej časti pozemku bude vybudovaný nový vstup na pozemok s exteriérovým prístupovým schodiskom a jestvujúca garáž v opornom múre bude rozšírená na garáž pre dve parkovacie státi (pri budovaní vstupu na pozemok a rozšírení garáže bude časť oporného múru rozobratá). Nad jestvujúcim 2. NP bude vybudované ustúpené podlažie (3. NP). Objekt bude mať po stavebných úpravách 1. PP + 2. NP + ustúpené podlažie s terasou, navrhnutá je v ňom jedna bytová jednotka. Na 1. PP sú skladové a technické priestory, na 1. NP je denná časť domu a na 2. NP a 3. NP sú navrhnuté 4 izby. Vstup je riešený zo zadnej časti objektu z vyrovnávacích terénnych schodov.

Rodinný dom bude zastrešený nepochôdznou plochou strechou s výškou atiky nad 3. NP +9,73 m. Prípojky inžinierskych sietí budú jestvujúce, ako nová bude riešená iba prípojka NN.

Členenie stavby na stavebné objekty: SO 01 Hlavný objekt RD, SO 02 Garáž.

Celková plocha pozemku je 527 m², zastavaná plocha objektom je 133,43 m² (jestvujúci stav: 144,15 m²), celková prírodná plocha je 292,40 m² (jestvujúci stav: 174,10 m²), stavebný objem vrátane garáže: 983,30 m³.

Statická doprava: Výpočet statickej dopravy je podľa STN 736110/Z2. Podľa výpočtu sú potrebné 3 odstavné stojiská (OS). Parkovanie je navrhované na vlastnom pozemku v garáži pre 2 vozidlá. Prípadné pohotovostné státie vzhľadom na nedostupnosť terénu bude riešené mimo predmetnej parcely. Riešenie využíva jestvujúce dopravné pripojenie na príjazd autom na pozemok z Fándlyho ulice (pozn.: podľa ÚPN-Z A4 Mudroňova sever - Palisády sa predmetné pozemky nachádzajú v regulačnom bloku č. 23-1, podľa ktorého je Fándlyho ulica f.tr. C3 kategórie MOU 6,5/30 a rodinný dom má mať najmenej 1 garážové stojisko alebo 1 vonkajšie stojisko na byt).

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.

Zaujmové pozemky **parc. č. 1544, 1545** patria v zmysle citovanej platnej územnoplánovacej dokumentácie do **regulačného bloku č. 23-1 RD**.

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

Regulačný blok č. 23-1 RD:

- Funkčné využitie: bývanie
- Druh stavby: RD – rodinný dom
- Spôsob zástavby: samostatne stojaci RD

zmena dokončenej stavby: zostáva zachovaný pôvodný typologický druh stavby – rodinný dom samostatne stojaci - v súlade

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

zmena dokončenej stavby: jedno podzemné podlažie, dve nadzemné podlažia a ustúpené podlažie - v súlade;

- Maximálny index zastavanej plochy: 0,30

zmena dokončenej stavby: 0,25 (zastavaná plocha – 133,43 m²) - v súlade (je potrebné rešpektovať podmienky z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia uvedené na str. 3 pod odrážkami 2 a 3 tohto záväzného stanoviska)

- Minimálny index prírodnej plochy: 0,55

zmena dokončenej stavby: 0,55 (plocha prírodnej zelene – 292,40 m² /do indexu prírodnej plochy nie je započítaná zeleň nad garážou s výmerou 41,66 m²/ – v súlade

- Minimálna veľkosť stavebného pozemku: 600 m²

zmena dokončenej stavby: 527 m² = pôvodný stav – v súlade

- Maximálna veľkosť stavebného pozemku pre výpočet indexu zastavanosti: 1 000 m²
- Maximálny index stavebného objemu: 11 m³/ m²

zmena dokončenej stavby: celkový stavebný objem vrátane garáže: 7,37 m³/m² (navrhovaný stavebný objem – 983,30 m³)

- Oplotenie: max. 1 600 mm – pevný plot
- max. 1 000 mm – živý plot

zmena dokončenej stavby: ponechaný oporný múr v jestvujúcich parametroch – v súlade

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

zmena dokončenej stavby:

V textovej časti ÚPN – Z je uvedené: Ak stavebná čiara prechádza cez existujúcu stavbu, znamená to, že pri výstavbe nového objektu na pozemku, prípadne prestavbe a dostavbe, ktorá by zásadne menila objemové riešenie pôvodného objektu je potrebné rešpektovať polohu tejto stavebnej čiary.

Jestvujúci objekt rodinného domu je čiastočne umiestnený pred prednou stavebnou čiarou. Prístavba a nadstavba objektu rodinného domu nemení jeho pôvodné osadenie voči prednej stavebnej čiare, 3. NP (ustúpené) je riešené iba v zadnej časti objektu za prednou stavebnou čiarou – v súlade.

Objekt jestvujúcej garáže v opornom múre je rozšírený na parametre pre umiestnenie dvoch parkovacích státí pred prednou stavebnou čiarou. ÚPN Z: *predná stavebná čiara môže byť prekročená len budovou garáže, pri dodržaní limitov vyplývajúcich z ostatných regulačných opatrení – index zastavanosti, index stavebného objemu a pod. V území vymedzenom uličnou čiarou a prednou stavebnou čiarou musí plocha zelene tvoriť viac ako 50 % z tejto plochy.* Podmienky pre rozšírenie jestvujúcej garáže pred prednou stavebnou čiarou sú dodržané - v súlade (je potrebné rešpektovať podmienku z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia uvedenú na str. 3 pod odrážkou 1 tohto záväzného stanoviska).

- Zadná stavebná čiara (ZČ) podľa regulačného výkresu

zmena dokončenej stavby: objekt rešpektuje zadnú stavebnú čiaru

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

so zmenou dokončenej stavby:	Rekonštrukcia rodinného domu, Fándlyho 2, parc. č. 1544, 1545, Bratislava
na parcelách číslo:	1544, 1545
v katastrál. území:	Staré Mesto
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:

- Objekt garáže nebude prevádzkovo prepojený s objektom rodinného domu.
- Vstupné priestory do objektu s terénnym vyrovnávacím schodiskom nebudú prekryté, aby neprišlo k nárastu zastavanej plochy objektom.
- Prekrytie hlavného vstupu do objektu bude riešené bez podpornej zvislej konštrukcie.
- V ďalšom stupni projektovej prípravy riešiť navrhovanú zeleň minimálne v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie.

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- Statickú dopravu žiadame riešiť na vlastnom pozemku, v rozsahu min. 2 odstavné stojiská (OS) s prístupom z Fándlyho ulice.
- Stavebné úpravy chodníkov príp. komunikácie, ako aj prípadné dopravné značenie požadujeme riešiť ako súčasť stavby a odsúhlasiť s príslušným správcom komunikácie.

- Žiadame nezužovať profil chodníka osadzovaním elektromerných skriň resp. iných meracích zariadení a umiestňovaním nádob na komunálny odpad.

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.

z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:

- Zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území.
- V ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav.

Upozornenie:

- V projektovej dokumentácii je v grafickej časti nesprávne označený výkres č. 09 ako SO_01 pôdorys 3.NP; správne má byť pôdorys 2.NP (rovnako je nesprávne označený výkres č. 10 ako SO_01 pôdorys 2.NP; správne má byť pôdorys 3.NP).
- V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

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.

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.

Dokumentáciu – 1x sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Príloha: 1x dokumentácia (okrem výkresov tvoriacich prílohu tohto stanoviska)

1x potvrdené: 06.Situácia, nový stav, M 1:100; 07.Pôdorys 1.PP, M 1:100; 08.Pôdorys 1.NP, M 1:100; 11.Rez A-A, M 1:100; 12.Pohľady, M 1:100; 13. Pohľady, M 1:100

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené: 06.Situácia, nový stav, M 1:100; 07.Pôdorys 1.PP, M 1:100; 08.Pôdorys 1.NP, M 1:100; 11.Rez A-A, M 1:100; 12.Pohľady, M 1:100; 13. Pohľady, M 1:100

Magistrát ODI, archív