



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
24.07.2020 MAGS OUIK 55542/20-393178 Ing. arch. Simonidesová /514 11.09.2020

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XX
investičný zámer:	Rodinný dom na Fándlyho ulici, parc. č. XXXXXXXXXXXXXXX k. ú. Staré Mesto, Bratislava
žiadosť zo dňa:	24.07.2020, doplnená 10.08.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre dodatočné stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Lucia Trajterová autorizovaný architekt 1675AA
dátum spracovania dokumentácie:	11/2018 – výkresy 2019 – Sprievodná a technická správa

Dňa 13.04.2018 bolo k zmene dokončenej stavby: „Stavebné úpravy rodinného domu na Fándlyho ulici 8, parc. č. xxxxxxxx,“ v k. ú. Staré Mesto vydané stavebné povolenie č. j. 5116/16646/2018/STA/Hla/A-8 (právoplatné 21.05.2018). Predmetom povolenia zmeny dokončenej stavby pôvodného rodinného domu (1PP, 2NP, podkrovie) boli úpravy otvorov, zasklenie jestvujúcej loggie, dostavba balkónov na 1. NP a 2. NP, prehĺbenie podlahy v suteréne, prestavba pôvodnej garáže na hobby miestnosť, dostavba parkovania v predpolí rodinného domu na vjazde do pôvodnej garáže, vnútorné dispozičné úpravy, pričom sa zastavaná plocha objektom nemenila a minimálne sa redukovala prírodná plocha z 349 m² na 321 m². Konštatovaný bol súlad (*resp. prípustnosť zámeru zmeny dokončenej stavby pri vyhodnotení veľkosti min. stavebnej parcely*) so záväznými regulatívami v zmysle príslušnej územnoplánovacej dokumentácie.

V priebehu výstavby bol zistený havarijný stav existujúceho podkrovia, o čom bol príslušný stavebný úrad informovaný. Na základe doloženého statického posúdenia (08/2018) autorizovaného stavebného inžiniera Ing. Petra Trnku, vydal stavebný úrad dňa 17.08.2018 pod č. j. 8160/36206/2018/STA/Hla predbežné povolenie na zahájenie stavebných prác na odstránení havarijného stavu predmetného rodinného domu v zmysle § 127a ods. 3 písm. d) stavebného zákona.

Nakoľko nebolo na základe predbežného povolenia vydané právoplatné rozhodnutie a stavebník realizoval zmenu stavby nad rámec stavebného povolenia (asanácia jestvujúceho podkrovia a jeho náhrada ustúpeným podlažím), v rámci konania o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením je podaná žiadosť o záväzné stanovisko hlavného mesta.

Obsahom projektovej dokumentácie je dodatočné povolenie čiastočne zrealizovanej zmeny stavby pred dokončením nad rámec povoleného stavu, ktorej podstatný rozdiel oproti pôvodnému stavebnému povoleniu je zmena jestvujúceho podkrovia rodinného domu na ustúpené podlažie. Ostatné zmeny sa týkajú vnútorných dispozičných úprav vrátane úprav okenných a dverných otvorov. Stavebné úpravy na objekte nemajú vplyv na zmenu pôvodného umiestnenia stavby – obvodové múry a zastavaná plocha objektom sa nezmenili. Rodinný dom má jedno podzemné podlažie a tri nadzemné podlažia, pričom 3. NP je riešené ako ustúpené. Umiestnené sú v ňom tri bytové jednotky. Na 1. PP je garáž pre dve autá, sklad a WC. Na 1. NP je byt č. 1 s úžitkovou plochou 111,75 m², na 2. NP je byt č. 2 s úžitkovou plochou 106,61 m² a na 3. NP je byt č. 3 s úžitkovou plochou 45,46 m² s veľkou terasou. Objekt je zastrešený plochou strechou s výškou atiky nad 2. NP +6,555 m a nad 3. NP +10,055 m. Úroveň ±0,00 = 133,00 m n.m. Bpv.

Výmera riešeného pozemku: 538 m², zastavaná plocha objektom: 163,38 m², prírodná plocha: 302,64 m², obostavaný priestor 1 579,39 m³.

Objekt je napojený na Fándlyho ulicu. Výpočet statickej dopravy je pre 3 bytové jednotky (BJ), z toho 1 BJ do 60 m² a 2 BJ nad 90 m². Navrhované sú 2 odstavné stojiská v garáži a 4 odstavné stojiská na pozemku rodinného domu.

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), schválený Uznesením miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava – Staré Mesto č. 30/2009 zo dňa 28.04.2009. Záväzná časť bola vyhlásená všeobecným záväzným nariadením č. 3/2009 zo dňa 28.04.2009.

Záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxx sú, v zmysle uvedenej územnoplánovacej dokumentácie, súčasťou regulačného bloku č. 22-1 RD.

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

Regulačný blok č. 22-1

Charakteristika a limity súčasného stavu: rodinné domy, súčasť pamiatkovej zóny CMO.

Funkčné využitie:

bývanie

Druh stavby:

RD – rodinný dom

Spôsob zástavby:

samostatne stojaci RD

čiastočne zrealizovaná zmena stavby pred dokončením: rodinný dom s troma bytovými jednotkami – v súlade

Maximálna podlažnosť PP/NP/UP:

1 / 2 / 1

čiastočne zrealizovaná zmena stavby pred dokončením: jedno podzemné podlažie, dve nadzemné podlažia, ustupujúce podlažie – v súlade

Maximálny index zastavanej plochy:

0,30

čiastočne zrealizovaná zmena stavby pred dokončením: 0,30 (163,38 m²/538 m²) – pôvodný stav sa nemení – v súlade

Minimálny index prírodnej plochy:

0,55

čiastočne zrealizovaná zmena stavby pred dokončením: 0,56 (302,64 m²/538 m²) – v súlade

Minimálna veľkosť stavebného pozemku: 600 m²
čiasťočne zrealizovaná zmena stavby pred dokončením: 568 m² - pôvodná parcela - stavebné úpravy sa týkajú 3. NP bez objemových zásahov do spodných podlaží pôvodného objektu - v súlade

Maximálna veľkosť stavebného pozemku

pre výpočet indexu zastavanosti:

1 000 m²

Maximálny index stavebného objemu:

11 m³/m²

čiasťočne zrealizovaná zmena stavby pred dokončením: 9,67 m³/m² (1 579,39 m³/163,38 m²) - v súlade

Oplotenie:

max. 1 600 mm – pevný plot

max. 1 000 mm – živý plot

čiasťočne zrealizovaná zmena stavby pred dokončením: v projektovej dokumentácii nie je uvedený druh a výška oplotenia – ku kolaudácii je potrebné preukázať riešenie oplotenia v súlade s požiadavkou ÚPN - Z

Predná stavebná čiara (PČ):

min. 6 m od UČ

Zadná stavebná čiara (ZČ):

podľa regulačného výkresu

čiasťočne zrealizovaná zmena stavby pred dokončením: už v súčasnosti je objekt rodinného domu v úrovni 1. PP a 1. NP navrhnutý čiasťočne pred prednou stavebnou čiarou zo strany Fándlyho ulice; vo vzťahu k prednej a zadnej stavebnej čiare neprekračuje navrhovaná zmena 3. NP obrys pôvodného objektu ani polohu oboch stavebných čiar – v súlade

Požiadavky na dopravné riešenie v zmysle ÚPN - Z:

- Parkovanie užívateľov objektov musí byť riešené na vlastných pozemkoch. Rodinný dom má mať najmenej 1 garážové stojisko alebo 1 vonkajšie stojisko na byt.
- Verejnoprospešné stavby: rozšírenie chodníkov v celom riešenom území, ak to vyžaduje ich nedostatočná šírka. V úseku predmetných pozemkov je Fándlyho ulica funkčnej triedy C3, kategórie MOU 6,5/30.

Zoznam parciel v bloku:

č. reg.bloku	Parcela stavby	Parcela záhrady	Parcela stavby	Parcela záhrady
22-1	1565/16,17	1565/1	1526/1	1526/2
22-1	1563/5	1563/2,6	1525/9	1525/8
22-1	1559/3	1559/2,5	1525/7,11,12	1525/10
22-1	1525/14,15	1525/4,5,17	1559/4	1559/1
22-1	1519/1	1519/2	1563/3	1563/4
22-1	1518/6		1564/4	1564/3,7
22-1	1532	1531	1565/13,19	1565/2,18,14
22-1	1533/1	1533/3,2	1611/6, 1565/6	1611/4,7
22-1	1534	1535		1611/3,5,8
22-1	1530	1529		1612, 1611/2

Predložená čiasťočne zrealizovaná zmena stavby pred dokončením je v súlade s Územným plánom zóny A4 Mudroňova sever – Palisády.

Hlavné mesto SR Bratislava
S Ú H L A S Í

s dodatočným povolením čiastočne zrealizovanej zmeny stavby pred dokončením:	Rodinný dom na Fándlyho ulici, parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k. ú. Staré Mesto, Bratislava
na parcelách číslo:	xxxxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Staré Mesto, zóna A4 Mudroňova sever-Palisády, reg. blok č. 22-1 RD
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 – podmienky kolaudácie stavby:

- Prekrytie strešnej terasy v úrovni 3. NP riešiť bez podporných konštrukcií.
- V priestore na 1. PP s označením 0.01 zrealizovať garáž s 2 odstavnými stojiskami.
- Na pozemku preukázať zeleň min. v predloženom rozsahu, parkovanie na pozemku riešiť pojazďovanými pásmi v zeleni.
- Oplotenie pozemku vybudovať v zmysle požiadavky ÚPN – Z: pevný plot: max. 1 600 mm, živý plot: max. 1 000 mm.

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- Statickú dopravu riešiť na pozemkoch parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx s prístupom z Fándlyho ulice.
- Pre riešený rodinný dom s 3 bytovými jednotkami je potrebných 6 odstavných stojísk podľa výkresu 01a Situácia M 1:200, ktorý je prílohou tohto záväzného stanoviska.
- Statickú dopravu riešiť výlučne pre osobné automobily podskupiny O2.
- V prípade zmeny funkčného využitia objektov bude potrebné statickú dopravu prehodnotiť.
- Prístup na pozemok riešiť v súlade s Rozhodnutím Mestskej časti Bratislava-Staré Mesto č. j. 8266/33278/2020/DOP/Zub zo dňa 20.07.2020.
- Stavebné úpravy prístupových komunikácií a chodníkov, ako aj prípadné dopravné značenie riešiť ako súčasť stavby a odsúhlasiť s príslušným správcom komunikácie a chodníkov.

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.
- Projekt sadových úprav riešiť vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav.
- Ploché strechy na objekte riešiť ako vegetačné strechy, extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm).

Upozornenie:

- 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.

- Minimálne odchýlky vo výmere plochy zelene medzi textovou a grafickou časťou bez vplyvu na výsledné vyhodnotenie tohto regulatívu.
- Mierne nezrovnalosti vo výške atiky 2. NP vo výkresoch rezu a pohľadov.

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 sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Príloha: 1 x projektová dokumentácia

1 x potvrdené – 01a. Situácia, M 1:200; 02. Pôdorys 1.PP - garáž, jestvujúci stav, M 1:75; 04. Pôdorys 1. NP - byt č. 1, jestvujúci stav, M 1:75; 07. Pôdorys ustúpeného podlažia - 3. NP – byt č. 3, jestvujúci stav, M 1:75; 08. Rez B-B, M 1:75; 11. Pohľad JV, M 1:75;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1 x potvrdené – 01a. Situácia, M 1:200; 02. Pôdorys 1.PP - garáž, jestvujúci stav, M 1:75; 04. Pôdorys 1. NP - byt č. 1, jestvujúci stav, M 1:75; 07. Pôdorys ustúpeného podlažia - 3. NP – byt č. 3, jestvujúci stav, M 1:75; 08. Rez B-B, M 1:75; 11. Pohľad JV, M 1:75;