

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

811 08 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
14.11.2011

Naše číslo
MAGS ORM 57709/11-400431

Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava
22.12.2011

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

investor:	
investičný zámer:	Stavebné úpravy a prístavba RD Radvanská ul. 23, pozemok parc. č. 1844/1, 1844/2, Bratislava
žiadosť zo dňa:	14.11.2011
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením
druh podanej dokumentácie:	projekt stavby – zmena stavby
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Alexander Németh, Ing. Irena Hýbalová
dátum spracovania dokumentácie:	05/2010

K investičnému zámeru bolo vydané v zlučenom územnom a stavebnom konaní stavebné povolenie č. SU-2009/1456/17151-G/46-Bu zo dňa 27.04.2009, právoplatné dňa 01.06.2009. V rámci stavebných úprav sa mal rešpektovať pôvodný konštrukčný systém, z pôvodnej hmoty objektu sa mala zachovať iba jeho časť na uličnej strane. V stavebnom povolení boli presne zadefinované výšky horizontálnych konštrukcií jednotlivých podlaží, ktoré bolo treba pri realizácii zachovať, nakoľko malo ísť o stavebné úpravy objektu s prístavbou a nie o asanáciu objektu. Rovnako bola zadefinovaná maximálna výška stavby (+2,800 od úrovne ±0,000). Dňa 14.03.2011 bol na stavbe vykonaný štátny stavebný dohľad. Na mieste bol zistený rozpor zrealizovaných prác na objekte rodinného domu s vydaným stavebným povolením, ktorý spočíva najmä v rozdieloch konštrukčných výšok oproti dokumentácii overenej v stavebnom povolení a celkovým navýšením objektu, vnímateľným najmä z Radvanskej ulice. Na základe vyššie uvedeného stavebný úrad zastavil stavebné práce a vyzval stavebníka, aby predložil žiadosť a všetky potrebné doklady v súvislosti s konaním o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením.

Predložená dokumentácia rieši: čiastočne zrealizované stavebné úpravy a prístavbu pôvodného objektu rodinného domu, ktoré boli zrealizované v rozpore s právoplatným stavebným povolením. Pôvodný objekt rodinného domu mal 3 podzemné podlažia a 1 nadzemné podlažie so vstavanou galériou (v zmysle aktuálne platnej normy STN 734301/Z1 mal objekt 2 podzemné a 2 nadzemné podlažia s galériou vstavanou v 2. NP so svetlou výškou 5,0 m). Po zrealizovaných zmenách sa zachováva pôvodná podlažnosť, objekt bude riešený ako dvojbytový rodinný dom s ateliérom a fitness. Horné podlažie (1. NP) bude opäť využitý na ateliér so svetlou výškou 5,53 m, na 1. PP a 2. PP sú navrhnuté 2 byty a na 3. PP je situovaný spoločný nebytový priestor – fitness.

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

Jestvujúce schodisko v SV časti stavby sa rozširuje a zostáva ako hlavná vertikálna komunikácia, ktorá je doplnená o nový výťah. Prestrešenie objektu bude plochou strechou v časti s pochôdznyimi terasami. Objekt bude napojený na jestvujúce inžinierske siete, prípojky budú zrekonštruované.

Podľa výpočtu statickej dopravy je potrebných 5 parkovacích miest, ktoré sú zabezpečené na vlastnom pozemku vytvorením plochy pre státie 4 – 5 vozidiel, z ktorej je aj zabezpečené dopravné napojenie na komunikáciu – Radvanskú ulicu.

Zmeny oproti dokumentácii k stavebnému povoleniu:

- Objekt zachováva pôvodnú podlažnosť, nezachováva však pôvodné konštrukčné výšky podlaží. Z pôvodnej hmoty sa zachováva len časť objemu na uličnej strane, monolitická železobetónová základová doska, monolitické steny spodného podlažia, schodiskový trakt a podzemné priestory na uličnej strane (pivnice – sklady). Realizované sú nové stropy s odôvodnením, že pôvodné stropy mali zlý technický stav a veľký priehyb, v prípade ich spevnenia (zväčšenia ich hrúbok) by došlo k zmenšeniu svetlých výšok. Realizáciou nových stropov prišlo k celkovému navýšeniu objektu oproti pôvodnému stavu o 1,65 m.
- Nevyhovujúce suterénne priestory od ulice na 1.PP, 2.PP a 3.PP boli zasypané.
- Prístavba objektu na západnej strane je pravouhlá a cca o 3 m dlhšia, čím narastá index zastavanej plochy, spodné podlažia svojou hmotou siahajú až po zadnú stavebnú čiaru – 25 m od ulice.
- Vytvorenie dvoch zatravnovaných terás s opornými múrmi v záhradnej časti, v spodnej časti záhrady situovanie typového bazénu.
- Zmena funkčného využitia objektu – pôvodne rodinný dom s troma bytovými jednotkami, teraz rodinný dom s dvoma bytovými jednotkami a ateliérom.

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:

- Pre predmetné územie bol schválený **územný plán zóny Kráľovské údolie - Bôrik** schválený Miestnym zastupiteľstvom MČ Bratislava - Staré Mesto uznesením č. 175/2002 dňa 29.10.2002. Pre územný plán zóny Kráľovské údolie – Bôrik bola schválená jeho aktualizácia v rokoch 2004 (sektory 9/9-2, 10/19-6) a v roku 2005 (sektor 10/7-2).

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

Parcely č. 1844/1, 1844/2 sú v platnej územnoplánovacej dokumentácii súčasťou sektoru č. 10/19-1.

Regulačný sektor č. 10/19-1:

Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania:

- funkčné využitie: bývanie/občianska vybavenosť;

čiasočne zrealizovaná zmena dokončenej stavby – dvojbytový rodinný dom s ateliérom a fitness - v súlade;

- stavebná činnosť: údržba, stavebná úprava, prestavba, novostavba;

čiasočne zrealizovaná zmena dokončenej stavby – prestavba - v súlade;

- typologický druh zástavby: rodinný dom samostatne stojaci/OV 54;

čiasočne zrealizovaná zmena dokončenej stavby – rodinný dom samostatne stojaci - v súlade

- maximálna podlažnosť: 2 podzemné podlažia + 1 nadzemné podlažie

čiasočne zrealizovaná zmena dokončenej stavby – 3 podzemné podlažia a 1 nadzemné podlažie so vstavanou galériou so svetlou výškou 5,53 - zachováva pôvodný stav, návrh

realizuje nové stropy s odôvodnením, že pôvodné stropy majú zlý technický stav a veľký priehyb, v prípade ich spevnenia (zväčšenia ich hrúbok) by došlo k zmenšeniu svetlých výšok pôvodných podlaží. Realizáciou nových stropov prišlo k celkovému navýšeniu objektu oproti pôvodnému stavu o 1,65 m (od Radvanskej ulice), výška atiky +15,205 dorovnáva susedný objekt – **akceptovateľné**.

- index zastavanej plochy: 0,20

čiasťočne zrealizovaná zmena dokončenej stavby – podľa predloženej PD 0,20 - akceptovateľné;

- index prírodnej plochy: 0,70

čiasťočne zrealizovaná zmena dokončenej stavby – podľa predloženej PD 0,71 - akceptovateľné;

- koeficient stavebného objemu: K max. = 10,5 – 11,0

čiasťočne zrealizovaná zmena dokončenej stavby – podľa predloženej PD 11 – v súlade;

- zadná stavebná čiara: max. 25 m od komunikácie

čiasťočne zrealizovaná zmena dokončenej stavby – objekt vo svojej JV časti veľmi malou plochou (cca 2 m²) presahuje zadnú stavebnú čiaru- akceptovateľné;

- priehľad: vymedzenie nezastaviteľnej plochy z Radvanskej ulice v šírke parciel 1773/8, 1773/9 a nad parc. č. 1831/1. Na parcele č. 1772/4 je možná výstavba garáže vo vzdialenosti 6 m od vozovky.
- komunikácie: trasovanie pešieho chodníka z Radvanskej na Údolnú medzi parcelami 1772/4 a 1772/24 a pešieho chodníka na východnom okraji medzi parcelami 1729 a 1728/5
- minimálna veľkosť stavebného pozemku rodinného domu:
 - novovytvorená parcela: 1000 m²
 - pôvodná parcela: 600 m² (parc. č. 1723/4)

čiasťočne zrealizovaná zmena dokončenej stavby – pôvodná parcela 851 m² – v súlade;

- osobitne posudzovaná parcela: (parc. č. 1729)

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s dodatočným povolením čiasťočne zrealizovanej zmeny dokončenej stavby:	Stavebné úpravy a prístavba RD Radvanská ul. 23, pozemok parc. č. 1844/1, 1844/2, Bratislava
na parcelách číslo:	1844/1, 1844/2
v katastrálnom území:	Staré Mesto, zóna Kráľovské údolie Bôrik, sektor č. 10/19-1
miesto stavby:	Radvanská ulica

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:

- oplotenie od Radvanskej ulice riešiť ako priehľadné s maximálnou výškou nepriehľadného sokla 1m;
- zo strany záhrady vysadiť v päte objektu vzrastlú zeleň, aby sa opticky eliminovala neúmeraná výška objektu do Kráľovského údolia;
- plochu, ktorá vznikne pod terasou na 3. PP je potrebné ponechať ako prírodnú;
- odstavnú plochu pred objektom riešiť pomocou vegetačných panelov;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- zachovať plnú šírku jestvujúceho chodníka
- nároky na statickú dopravu žiadame riešiť na vlastnom pozemku

- 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;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- predložiť v rámci stavebného konania a kolaudačného konania na oddelenie životného prostredia Magistrátu hl. m. SR Bratislavy projektovú dokumentáciu stavby na posúdenie malého zdroja znečistenia ovzdušia z hľadiska ochrany ovzdušia podľa § 27 zákona č. 137/2010 Z. z. o ovzduší;
- preukázať v kolaudačnom konaní realizáciu sadových úprav podľa projektovej dokumentácie,
- požiadať v kolaudačnom konaní oddelenie životného prostredia magistrátu o vyjadrenie k nakladaniu s odpadmi zo stavebnej činnosti a k umiestneniu zariadenia a priestoru na nakladanie s komunálnym odpadom;

z hľadiska budúcich majetko - právnych vzťahov:

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa;

UPOZORNENIE:

V časti A - Sprievodná správa sa v jednotlivých profesiách spomína funkčné využitie objektu byty a fitness, na str. 5 v odseku „Úprava NTL prípojky plynu, osadenie merania plynu“ sa uvádza, že rekonštrukciou rodinného domu sa v ňom vytvoria 3 bytové jednotky, je potrebné túto nezrovnalosť odstrániť.

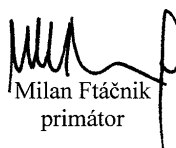
ODPORÚČANIE:

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov. Záväzné stanovisko č.j. MAGS ORM 57709/11-400431 zo dňa 22.12.2011 platí po dobu platnosti schválenej územnoplánovacej dokumentácie, na základe ktorej bolo vydané. Záväzné stanovisko stráca platnosť, 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(§140 b ods. 3 zák.č.50/1976 Zb.o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

Dokumentáciu – 1 x sme si ponechali.

S pozdravom




Milan Ftáčnik
primátor

Príloha: 1x potvrdené - C.Koordináčna situácia M 1:250, 7.Pozdĺžny rez A-A, M 1:100, 9.Južný pohľad M 1:100;
Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku +
+ príloha – 1x potvrdené - 1x potvrdené - C.Koordináčna situácia M 1:250, 7.Pozdĺžny rez A-A, M 1:100, 9.Južný pohľad M 1:100;
Magistrát OUP, ODP, archív;