

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

NORDFIN spol. s.r.o.
Hroboňova ul. 14
811 04 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
25.07.2012

Naše číslo
MAGS ORM 47929/12-355371

Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová/514

Bratislava
01.10.2012

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

investor:	NORDFIN spol. s.r.o., Hroboňova ul. 14, 811 04 Bratislava
investičný zámer:	Novostavba rodinného domu, Hroboňova ul. č. 14 – časť garáž, parc. č. 4173/1, 2, 3, 4209/5, Bratislava
žiadosť zo dňa:	25.07.2012, doplnená 24.08.2012
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením
druh podanej dokumentácie:	projekt skutočného vyhotovenia stavby
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Ivan Móro autorizovaný architekt 1347 AA
dátum spracovania dokumentácie:	04/2011

K dodatočnému povoleniu zmeny stavby pred dokončením bolo vydané nesúhlasné záväzné stanovisko č. j. MAGS ORM 46658/11-286973 zo dňa 06.07.2011 z dôvodu nedodržania potrebného indexu zastavanej plochy (a s tým súvisiaceho aj indexu prírodnej plochy, ktorý však nebol v projektovej dokumentácii vyhodnotený). V aktuálnom liste doložil žiadateľ kópie výkresov 1. PP a 1. NP opečiatkované stavebným úradom k právoplatnému stavebnému povoleniu, ktoré sme od neho požadovali kvôli ozrejmieniu polohy povolenej garáže. Rovnako doložil aj fotografie zrealizovaného stavu, z ktorých je zrejmé, že podzemná garáž nie je na teréne vôbec vnímateľná a sú na nej zrealizované sadové úpravy. Kvôli optimalizácii indexov zastavanej a prírodnej plochy dokúpil investor plochu 189 m² z pozemkov vysokoškolských internátov v Horskom parku, na ktorých je riešená plnohodnotná zeleň.

Hlavné mesto SR Bratislava sa opakovane zaoberalo posúdením dodatočnej zmeny stavby pred dokončením vo vzťahu k územnému plánu zóny Aktualizácia územného plánu zóny A6. Vzalo do úvahy možnosť zápočtu aj tých plôch zelene, ktoré sú riešené nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených striech s dostatočnou hrúbkou substrátu ako to umožňujú zmeny a doplnky 02 Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, ktoré boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 400/2011 dňa 15.12.2011 a ktoré nadobudli účinnosť dňa 1.2.2012.

Reflektujúc uvedené skutočnosti vydáva Hlavné mesto SR Bratislava nové záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k dodatočnému povoleniu zmeny stavby pred dokončením: „Novostavba rodinného domu, Hroboňova ul. č. 14 – časť garáž, parc. č. 4173/1, 2, 3, Bratislava.“

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN	FAX	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02/59 35 62 35	02/59 35 64 46	VÚB 6327-012/0200	603 481	www.bratislava.sk	orm@bratislava.sk

Predložená dokumentácia rieši: zrealizovanú zmenu stavby pred dokončením, ktorá pozostáva z rozšírenia podzemnej garáže, zvýšenia parkovacej kapacity z 5 parkovacích miest na 10 k pôvodne navrhovanej novostavbe rodinného domu. Na výstavbu rodinného domu bolo vydané právoplatné stavebné povolenie. Počas realizácie sa pristúpilo k úprave 1. PP (v súvislosti s novelou cestného zákona, ktorá navrhovala úplný zákaz parkovania na chodníkoch), pričom stavebník zrealizoval podzemnú garáž pre 10 motorových vozidiel so zakladačom so zazelenou strechou nad rámec právoplatného stavebného povolenia.

Ostatné časti rodinného domu boli postavené v zmysle stavebného povolenia. Objekt má 1. PP, 2. NP a podkrovie. Na 1. PP sa nachádza hlavný vstup do objektu so schodiškom a výťahom, technické priestory, sklady a podzemná garáž. Na 1. NP sú navrhnuté kancelárie so zázemím, na 2. NP a v podkroví je umiestnená hlavná obytná funkcia s jednou bytovou jednotkou.

Objekt garáže, ktorý je predmetom zmeny stavby pred dokončením je situovaný v zadnej časti rodinného domu v nadväznosti na 1. PP. V plnom rozsahu je riešený pod terénom so zatravnou strechou s hrúbkou substrátu cca 2100-2600 mm (v zmysle výkresu Rez B-B). Vjazd do garáže je v pôvodnej polohe z Hroboňovej ulice. Spevnená plocha pred garážou je osadená do štrkového lôžka a má vodopriepustný charakter. V garáži je použitý automatický zakladačový parkovací systém KOMA – SYSTEM pre 10 áut. Statická doprava je riešená na vlastnom pozemku, navrhovaný počet parkovacích miest je postačujúci pre funkčné využitie objektu.

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 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.

- **Parcely č. 4173/1, 4173/2, 4173/3, na ktorých sa nachádza plánovaný investičný zámer, patria v zmysle uvedenej dokumentácie do sektoru č. 94, parcela č. 4209/5 je súčasťou sektoru č. 92.**

SEKTOR č. 94:

ZÁVÄZNÁ ČASŤ:

VYMEDZENIE SEKTORA: Územie je vymedzené areálom vysokoškolských internátov, Hroboňovou ulicou a ulicou Prokopa Veľkého. Presné vymedzenie sektoru je graficky vyjadrené vo výkresoch.

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

FUNKCIA:

- **Funkčné využitie územia:**

Prevládajúcou funkciou v sektore je bývanie.

Aby sa zachovala prevládajúca obytná funkcia, musí mať obytnú funkciu aspoň 70% objektov sektoru. Doplnujúcou funkciou je občianska vybavenosť

zrealizovaná zmena stavby: administratíva a bývanie v zmysle stavebného povolenia

- **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 neprípustné.

REGULÁCIA SPÔSOBU VYUŽITIA ÚZEMIA:

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

rodinný dom - samostatne stojaci dom

zrealizovaná zmena stavby: rodinný dom - samostatne stojaci dom

REGULAČNÉ PRVKY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA:

- **Minimálna stavebná parcela:** 6 árov

zrealizovaná zmena stavby: $734 \text{ m}^2 + 189 \text{ m}^2 = 923 \text{ m}^2$;

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

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

zrealizovaná zmena stavby: 0,277 - pri použití koeficientu zápočtu zastavanej plochy garáže 0,10, nakoľko jej zvyšná časť (koeficient zápočtu - 0,90) je započítaná do zápočtu zelene nad konštrukciami (pozn.: výpočet chybné započítava aj spevnenú plochu $35,27 \text{ m}^2$ pred garážou, ktorá sa do zastavanej plochy nezarátava);

- **Index prírodnej plochy:** 0,60

zrealizovaná zmena stavby: 0,72 - pri použití koeficientu zápočtu zelene 0,90 nad konštrukciami z dôvodu výšky substrátu nad garážou nad 2 m;

- **Maximálna podlažnosť:**

2 nadzemné podlažia a jedno ustúpené podlažie, alebo podkrovie

zrealizovaná zmena stavby: 1 PP, 2 NP + podkrovie - v zmysle stavebného povolenia

Výška zástavby musí byť prispôbená okolitej zástavbe.

- **Stavebná čiara:** Určená existujúcou zástavbou

SMERNÁ ČASŤ:

STATICKÁ 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.

zrealizovaná zmena stavby: garáže sú umiestnené na vlastnom pozemku

SEKTOR č. 92:

Pre tento sektor sú stanovené rovnaké požiadavky na index zastavanej aj prírodnej plochy ako pri sektore č. 94 – vyhodnotenie súladu je totožné

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

s dodatočným povolením zmeny stavby pred dokončením:	Novostavba rodinného domu, Hroboňova ul. č. 14 – časť garáž, parc. č. 4173/1, 2, 3, 4209/5 Bratislava
na parcelách číslo:	4173/1, 4173/2, 4173/3, 4209/5
v katastrálnom území:	Staré Mesto, zóna Slavín A6, sektor č. 92, 94
miesto stavby:	Hroboňova 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:**

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- spevnené plochy pred garážou musia byť riešené ako spevnené plochy, ktoré majú vodopriepustný charakter;
- na dokúpenú časť pozemku parc. č. 4209/5 vysadiť vzrastlú zeleň;

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.

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 nahrádza záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k zmene dokončenej stavby MAGS ORM 46658/11-286973 zo dňa 06.07.2011, ktorého platnosť sa týmto ruší.

projektovú dokumentáciu a doložené fotografie sme si ponechali.

S pozdravom


Milan Ftáčnik
primátor

Príloha: 1x potvrdené - Situácia, M 1:200, Rez B-B', M 1:50,

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha 1x potvrdené
- Situácia, M 1:200, Rez B-B', M 1:50,

Magistrát ODP, archív;