

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

## Tatranský

Váš list číslo/zo dňa  
18.09.2012

Naše číslo  
MAGS ORM 51019/12 – 387275

Vybavuje/linka  
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava  
24.10.2012

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

investor:	
investičný zámer:	<b>Nadstavba rodinného domu, Pri Suchom mlyne 8, parc. č. 5328/1,2, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa :	<b>18.09.2012, doplnená 10.10.2012</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie – konanie o zmene dokončenej stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>projekt stavby</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. Mgr. art. Juraj Kurpaš autorizovaný architekt 1910 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>06/2012</b>

**Predložená dokumentácia rieši** zmenu dokončenej stavby - stavebné úpravy a nadstavbu jestvujúceho rodinného domu, ktorý má v súčasnosti jedno podzemné podlažie (kotolňa, skladové priestory), dve nadzemné podlažia (na každom je umiestnený jeden samostatný 3-izbový byt) a čiastočne obytné podkrovia. Je prekrytý sedlovou strechou s tromi valbami a s jedným pultovým vikierom orientovaným do ulice.

Projekt stavby je členený na stavebné objekty:

### **SO 01 – Rodinný dom**

Po odstránení celej konštrukcie jestvujúcej strechy budú nadstavané dve podlažia, v ktorých vznikne jeden 6-izbový mezonetový byt so strešnou terasou na úrovni 4. NP, ktorá má 48,0 m<sup>2</sup>. Po nadstavbe bude mať objekt štyri nadzemné podlažia a budú v ňom umiestnené tri bytové jednotky. Súčasťou stavebných úprav bude aj prístavba zimnej záhrady na mieste existujúcej terasy na úrovni 1. NP (cca 10,5 m<sup>2</sup>), výmena všetkých okien aj vstupných dverí, nové umiestnenie domových regulátorov pripojenia na rozvody inžinierskych sietí. Celková plocha pozemku je 835 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha objektmi je 186,14 m<sup>2</sup>, celková úžitková plocha po realizácii nadstavby je 487,35 m<sup>2</sup>. Objekt bude zastrešený plochou strechou, výška atiky je +13,45 m (pôvodná výška hrebeňa sedlovej strechy je +10,65 m).

**SO 02 - Vstupný objekt a oplotenie** – novostavba v mieste bývalej bránky a oplotenia. Je navrhnutý ako vstup pre peších, vjazd pre autá a prístrešok pre kontajnery.

### **SO 03 – Vodomerňá šachta**

Objekt je dopravne napojený na ulicu Pri Suchom mlyne. Statická doprava je riešená v existujúcej garáži s jedným parkovacím miestom a pre dve vozidlá sa navrhuje parkovanie na spevnenej ploche pred garážou, spolu sú riešené 3 odstavne stojiská.

**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:**

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

**Posúdenie zmeny dokončenej stavby vo vzťahu k územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:**

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. 5328/1,2 stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch **zmiešané územia**, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501.

Územia slúžiacie predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried.

Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch.

Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiaru a civilnú obranu.

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb.

Navrhovaná zmena dokončenej stavby spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch, objekt zachováva pôvodné funkčné využitie – nadstavbou vznikne jedna nová bytová jednotka riešená na 3. NP a 4. NP. Budova na bývanie so štyrmi nadzemnými podlažiami svojím umiestnením, hmotovo - priestorovým riešením rešpektuje charakter stabilizovaného územia, nakoľko v okolí sa nachádzajú objekty s funkciou bytovou aj s funkciou občianskej vybavenosti s rovnakou podlažnosťou. Stavebnými úpravami dochádza k minimálnemu zväčšeniu zastavanej plochy objektom (na úrovni 1. NP bude zastavaná pôvodná terasa, čím vznikne zimná záhrada so zastavanou plochou cca 10,5 m<sup>2</sup> – index zastavanej plochy všetkými objektmi bude po nadstavbe: 0,22, index prírodnej plochy: 0,65). V uličnom pohľade sú navrhnuté tri nadzemné podlažia, nakoľko 4. NP je riešené iba v zadnej časti domu (úroveň terasy na 3. NP +10,025 nedosahuje výšku pôvodného hrebeňa sedlovej strechy +10,65 m).

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

so zmenou dokončenej stavby:	<b>Nadstavba rodinného domu, Pri Suchom mlyne 8, parc. č. 5328/1,2, Bratislava</b>
na parcelách číslo:	<b>5328/1,2</b>
v katastrálnom území:	<b>Staré Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Pri Suchom mlyne</b>

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 riešenia dopravného vybavenia:**

- statickú dopravu žiadame riešiť v počte 3 odstavné stojiská na vlastnom pozemku;

**z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy;
- 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;

**Upozornenie:**

- po nadstavbe jestvujúceho rodinného domu vznikne budova na bývanie so štyrmi nadzemnými podlažiami a tromi bytovými jednotkami, čo nespĺňa definíciu ani rodinného domu, ani bytového domu

podľa § 43b ods. 2 a 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov;

- v technickej správe je na strane 2 uvedené: *zastavaná plocha rodinného domu je 571,80 m<sup>2</sup>*; pravdepodobne sa jedná o údaj o celkovej podlažnej ploche;
- predmetný pozemok je dotknutý ochranným pásmom letiska a heliportov a ochranným pásmom železničných tratí;

Odporúčanie:

- pri osádzaní nových okien odporúčame vo väčšej miere riešiť ich umiestnenie so zohľadnením polohy jestvujúcich okenných otvorov na spodných podlažiach;

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.

Dokumentáciu – 1x (okrem profesií) sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.  
primátor

Príloha: 1x projektová dokumentácia - profesie

1x potvrdené - Situácia – nový stav, M 1:250; Pôdorys 4.NP – nový stav, M 1:50; Pohľad 1 – nový stav, M 1:50

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - Situácia – nový stav, M 1:250; Pôdorys 4.NP – nový stav, M 1:50; Pohľad 1 – nový stav, M 1:50;