

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Husár

Váš list číslo/zo dňa
30.10.2012

Naše číslo
MAGS ORM 54369/12-424191

Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava
21.11.2012

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

investor:	
investičný zámer:	Novostavba rodinného domu, Slávičie údolie, parc. č. 2410/5, 2416/4, Bratislava
žiadosť zo dňa :	30.10.2012, 15.11.2012 doplnená fotodokumentácia
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení zmeny stavby
druh podanej dokumentácie:	projekt skutočného vyhotovenia stavby
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Pavol Hollý autorizovaný architekt 0457 AA
dátum spracovania dokumentácie:	03/2012

K investičnému zámeru bolo vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti dňa 27.05.2010 pod č. j. MAGS ORM 39857/10-43511. Dňa 25.01.2011 bolo na stavbu vydané stavebné povolenie 9327/56674/2010/URS/Oka-A/29.

Súhlasné záväzné stanovisko bolo vydané na novostavbu rodinného domu s jednou bytovou jednotkou so zastavanou plochou 127,17m². Novostavba bola navrhnutá ako trojpodlažný objekt s dvoma nadzemnými podlažiami a jedným ustúpeným podlažím, zastrešený bol plochou strechou. 1. NP bolo zvýšené oproti upravenému terénu o 450mm a nachádzali sa tu vstupné a technické priestory domu spolu s kuchyňou, obývacou izbou, terasou a hygienickým zariadením. Na 2. NP boli navrhnuté izby so šatníkom a hygienickým príslušenstvom, Na 3. NP, ustúpenom podlaží bol riešený ateliér s terasou.

Dopravne bol objekt napojený na komunikáciu Slávičie údolie, (v úseku Bartókova – Mudroňova) funkčnej triedy D1, šírky 5 m. Statická doprava bola riešená na vlastnom pozemku, na teréne s počtom 5 parkovacích miest.

Predložená dokumentácia skutočného vyhotovenia stavby rieši zrealizovanú zmenu stavby oproti stavebnému povoleniu – rozšírenie pôdorysnej plochy rodinného domu, čím vznikla ďalšia izba na 1. NP a 2. NP, nad rozšírenou časťou domu je na úrovni 2. NP riešená terasa. Na 3. NP je namiesto ateliéru riešená samostatná izba s kuchynským kútom a hygienickým zázemím. Zväčšením zastavanej plochy zo 127,17 m² na 167,58 m² prišlo k nárastu indexu zastavanej plochy z 0,15 na 0,20. Podlažnosť, riešenie statickej dopravy, napojenie na inžinierske siete, výška atiky plochej strechy, architektonický výraz objektu sa nezmenili.

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 zrealizovanej zmeny dokončenej stavby vo vzťahu k územnému plánu zóny Machnáč, zmeny a doplnky rok 2002**, schválenému uznesením Mestského zastupiteľstva č. 111/2003 zo dňa 26.06.2003. Závazná časť je vyhlásená Všeobecným záväzným nariadením hl. m. SR Bratislavy č. 2/2003 zo dňa 26.06.2003 s účinnosťou 01.08.2003.

Parcela č. 2410/5 patrí v uvedenej dokumentácii do **sektoru č. 7-11/21**

Parcela č. 2416/4 patrí v uvedenej dokumentácii do **sektoru č. 7-11/10**

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

SEKTOR č. 7-11/10:

Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:

- **typologický druh zástavby pre funkciu bývanie:** bytový dom len pri vyústení ulice Slávičie údolie do Mlynskej doliny, rodinný dom samostatne stojaci
zrealizovaná zmena dokončenej stavby: rodinný dom samostatne stojaci
- **stavebná činnosť povolená:** údržba, stavebná úprava, prestavba, novostavba
zrealizovaná zmena dokončenej stavby: novostavba
- **výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy:**
minimálna: pre rodinný dom 600 m², bytový dom len pri vyústení ul. Slávičie údolie do Mlynskej doliny 2000 m² a objekt občianskej vybavenosti 2000 m²
zrealizovaná zmena dokončenej stavby: 800 m²
maximálna: pre rodinný dom 1000 m², bytový dom podľa stavebnej čiary 2000 m² a objekt občianskej vybavenosti podľa stavebnej čiary 3500 m²
- **index zastavanej plochy: 0,28**
zrealizovaná zmena dokončenej stavby: 0,20
- **index prírodnej plochy: 0,60**
zrealizovaná zmena dokončenej stavby: 0,72, pri započítaní betónovej prístupovej komunikácie v rámci pozemku parc. č. 2416/4 je index prírodnej plochy 0,66
- **maximálna podlažnosť:** 4 nadzemné podlažia pre bytový dom a objekt občianskej vybavenosti umiestnených podľa stavebnej čiary len v nástupnom priestore do ul. Slávičie údolie od Mlynskej doliny, 2 nadzemné podlažia u ostatných objektov, pri všetkých typoch zástavby plus strecha ako podkrovie s maximálne jednou úrovňou využitia alebo plus ustúpené podlažie a maximálne 1 podzemné podlažie pre rodinné domy a 2 podzemné podlažia pre bytový dom a objekt občianskej vybavenosti vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované
zrealizovaná zmena dokončenej stavby: 2 nadzemné podlažia + 1 ustúpené nadzemné podlažie – v zmysle stavebného povolenia
- **stavebná čiara:** situovanie bytového domu a objekt občianskej vybavenosti len v nástupnom priestore od Mlynskej doliny do ul. Slávičieho údolia vo vzdialenosti max. 250 m od osi rýchlostnej komunikácie, v ostatnej ploche sektora len rodinný dom samostatne stojaci
- **zeleň:** spracovať projekt sadových úprav pozemku ako súčasť projektovej dokumentácie stavby s rešpektovaním interakčných línií a interakčných prvkov, v ochrannom pásme 15 m od vzrastlého listnatého porastu neumiestňovať žiadnu stavebnú činnosť, ani zariadenie staveniska a dodržať nezastaviteľnosť ochranného pásma 50 m od osi rýchlostnej komunikácie Mlynská dolina do územia, zachovať a chrániť vzrastlú zeleň, v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať s ťažkými mechanizmami
zrealizovaná zmena dokončenej stavby: zasahuje podľa Sprievodnej správy projektovej dokumentácie do interakčnej línie plochou 12,5 m² – akceptovateľné pri dodržaní podmienok z hľadiska architektonicko – stavebného riešenia uvedených v závere tohto stanoviska
- **doprava a technická infraštruktúra:** k územnému konaniu pre umiestnenie stavby objektu spracovať projektovú dokumentáciu prístupovej komunikácie funkčnej triedy D1 a technickej infraštruktúry v celom sektore v návaznosti na okolité sektory a zabezpečiť vydanie územného rozhodnutia na prístupovú komunikáciu a technickú infraštruktúru k stavbe pred vydaním územného rozhodnutia na výstavbu objektu. Stavebné parcely bez priameho napojenia na komunikačnú sieť sprístupniť zjazdovými chodníkmi s možnosťou modifikácie riešenia trasovania.
Rezerva na obojstranné rozšírenie komunikácie Slávičie údolie pre vedenie trolejbusovej MHD. Komunikácia Slávičie údolie je funkčnej triedy C2 kategória MO 8/40. Rešpektovať existujúce trasy

a ochranné pásma vedení technickej vybavenosti pozdĺž ul. Slávičie údolie, križovanie s ul. Mlynská dolina a Hrebendova ul.

SEKTOR č. 7-11/21:

Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:

- **typologický druh zástavby pre funkciu bývania:** rodinný dom samostatne stojaci
zrealizovaná zmena dokončenej stavby: rodinný dom samostatne stojaci
- **stavebná činnosť povolená:** údržba, stavebná úprava, prestavba, novostavba
zrealizovaná zmena dokončenej stavby: novostavba
- **výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy:**
minimálna: 600 m²
zrealizovaná zmena dokončenej stavby: 800 m²
maximálna: 1500 m²
- **index zastavanej plochy:** 0,20
zrealizovaná zmena dokončenej stavby: 0,20
- **index prírodnej plochy:** 0,65
zrealizovaná zmena dokončenej stavby: 0,72, pri započítaní betónovej prístupovej komunikácie v rámci pozemku parc. č. 2416/4 je index prírodnej plochy 0,66
- **maximálna podlažnosť:** 2 nadzemné podlažia plus strecha ako podkrovie s maximálne jednou úroveňou využitia alebo plus ustúpené podlažie, maximálne 1 podzemné podlažie vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované
zrealizovaná zmena dokončenej stavby: 2 nadzemné podlažia + 1 ustúpené nadzemné podlažie – v zmysle stavebného povolenia
- **zeleň:** spracovať projekt sadových úprav pozemku ako súčasť projektovej dokumentácie stavby s rešpektovaním interakčných línií a interakčných prvkov, zachovať a chrániť vzrastlú zeleň, v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať s ťažkými mechanizmami
zrealizovaná zmena dokončenej stavby: zasahuje podľa Sprievodnej správy projektovej dokumentácie do interakčnej línie plochou 12,5 m² – akceptovateľné pri dodržaní podmienok z hľadiska architektonicko – stavebného riešenia uvedených v závere tohto stanoviska
- **doprava a technická infraštruktúra:** k územnému konaniu pre umiestnenie stavby objektu spracovať projektovú dokumentáciu prístupovej komunikácie funkčnej triedy D1 a technickej infraštruktúry v celom sektore v návaznosti na okolité sektory a zabezpečiť vydanie územného rozhodnutia na prístupovú komunikáciu a technickú infraštruktúru k stavbe pred vydaním územného rozhodnutia na výstavbu objektu. Stavebné parcely bez priameho napojenia na komunikačnú sieť sprístupniť zjazdovými chodníkmi s možnosťou modifikácie riešenia trasovania.
Rezervovať územie pre - trafostanicu T4.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s dodatočnou zmenou stavby:	Novostavba rodinného domu, Slávičie údolie, parc. č. 2410/5, 2416/4, Bratislava
na parcelách číslo:	2410/5, 2416/4
v katastrálnom území:	Staré Mesto, zóna Machnáč, sektor č. 7-11/10, 7-11/21
miesto stavby:	Slávičie údolie, 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, znalostí všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky:**

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- spevnené plochy pre 4 garážové miesta riešiť pomocou zatravnovacích tvárnic, do ktorých bude vysadená tráva;

- na hranici oboch pozemkov parc. č. 2410/5, 2416/4 v zmysle grafickej časti územného plánu zóny Machnáč vysadiť kríkovú zeleň (živý plot); 12,5 m² zo záberu interakčnej línie v dôsledku pôdorysného zväčšenia rodinného domu nahradiť súvislou kríkovou výsadbou (pokračovaním interakčnej línie) v zadnej časti pozemku v kontakte s pozemkom parc. č. 2416/12

Upozornenie

vo výkresoch Situácia – navrhovaný stav a Koordinačná situácia nie je úplne zhodné osadenie rodinného domu vzhľadom k zadnej hrane pozemku;

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 (1 x) a doložené fotografie pôvodného a zrealizovaného stavu – sme si ponechali .

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.
primátor

Príloha: 1 x dokumentácia

1x potvrdené - Koordinačná situácia, M 1:250, Pôdorys 1. NP, M 1:75, Priečny rez AA, M 1:75;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - Koordinačná situácia, M 1:250, Pôdorys 1. NP, M 1:75, Priečny rez AA, M 1:75;
Magistrát ODP, archív;