

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

**Martin Vrábek**  
**Klimkovičova 9**  
**841 01 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa  
07.05.2013

Naše číslo  
MAGS ORM 46659/13-272404

Vybavuje/linka  
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava  
05.06.2013

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

investor:	<b>IFR Invest s.r.o., Štúrova 11, 811 02 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Rodinný dom Banícka, rekonštrukcia a prístavba, Banícka ul. č.1, Bratislava (II. etapa výstavby)</b>
žiadosť zo dňa:	<b>07.05.2013</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o dodatočnom povolení stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia na stavebné povolenie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Štefan Polakovič autorizovaný architekt 1440 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>03/2013</b>

Dňa 26.06.2012 bolo pre rovnakého investora vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti pod MAGS ORM 43685/12-312279 k zmene už vydaného územného rozhodnutia: BAN – Oporný múr a vstupné priestory rodinného domu, Banícka 1, Bratislava (SO 100 - I. etapa výstavby). V rámci tejto projektovej dokumentácie bol existujúci objekt oporného múru vybúraný a nahradený novým oporným múrom s adekvátnymi vstupnými priestormi k rodinnému domu, vrátane parkovacích státí v garážach v celkovom počte 9 parkovacích miest na pozemku investora (potrebných pre obe etapy výstavby). Na stavbu bolo dňa 03.10.2012 vydané MČ Bratislava – Staré Mesto územné rozhodnutie ev. č. 1251.

K investičnému zámeru: „Rodinný dom Banícka, rekonštrukcia rodinného domu a prístavba administratívnych priestorov, Banícka ul. č.1, Bratislava“ – II. etapa výstavby bolo vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti dňa 18.08.2011 pod č. j. MAGS ORM 50682/11-328401. Predložená dokumentácia riešila:

1. rekonštrukciu jestvujúceho trojpodlažného objektu rodinného domu, kde sa mali zrekonštruovať 3 byty, každý na jednom podlaží, pre potreby bývania investora s rodinou;
2. novonavrhovanú prístavbu (severne od jestvujúceho rodinného domu) pozdĺž oporného múru na severnej hranici pozemku. 1. PP administratíva, 1.– 2.NP administratívne priestory cez dve podlažia, prepojené vnútorným schodiskom, pričom 2. NP bolo navrhnuté ako ustúpené;

Aktuálna žiadosť: II. etapa výstavby - Rodinný dom Banícka, rekonštrukcia a prístavba - SO 101 vychádza z nového technického riešenia stavby v zmysle požiadaviek stavebníka. Nakoľko k nej nebolo vydané právoplatné stavebné povolenie (Stavebný úrad mestskej časti Bratislava – Staré mesto č. 11774/10603/2012/STA/Per zo dňa 08.03.2012 zastavil územné konanie) a stavebník zrealizoval niektoré stavebné práce (vybudovanie zabezpečujúceho oporného múru) bez právo-

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

platného povolenia, je aktuálne predložená nová žiadosť o záväzné stanovisko v súvislosti s konaním o dodatočnom povolení stavby.

**Predložená dokumentácia rieši** čiastočne zrealizovanú stavbu (SO 101 - rekonštrukciu pôvodného rodinného domu a prístavbu novej časti). Vstup na pozemok k rodinnému domu je riešený ako prekryté závetrie s nikou pre odpadové kontajnery, s novonavrhovanými schodami k existujúcemu domu. Všetky bytové jednotky, ako aj administratívne priestory sú sprístupnené cez vstupné priestory výťahom z 2. PP (BAN – Oporný múr a vstupné priestory rodinného domu, SO 100) a pôvodným schodiskom rodinného domu a to hlavnými podestami a medzipodestami. Rieši dve časti:

1. Rodinný dom Banícka – rekonštrukcia - jestvujúci trojpodlažný objekt rodinného domu (má tri nadzemné podlažia) bude prerobený na 2 administratívne jednotky na 1. NP (B 1) a 2. NP (B 2) slúžiace pre potreby malej rodinnej firmy a 3 – izbovú bytovú jednotku (B 3) na 3. NP. Priestory sú sprístupnené výťahom zo vstupných priestorov riešených na úrovni 2. PP. Byt je vyčlenený od administratívnej časti samostatnými dverami na medzipodeste. Objekt je zastrešený plochou, vegetačnou, pochôdnou strechou, výška objektu je +9,150 m
2. Rodinný dom Banícka – prístavba – osadená je na severnej časti pozemku, tvoria ju 2 nové mezonetové bytové jednotky, má navrhnuté jedno podzemné podlažie a dve nadzemné podlažia, hmota prístavby je skosená s pultovou strechou, maximálna výška strechy je +5,96 až +9,150 m:
  - A1 - 4 – izbová bytová jednotka na 1. PP a 1. NP (v PD uvedená ako 5 – izbová BJ)
  - A2 – 4 – izbová bytová jednotka na 1. NP a 2. NP

Dopravné pripojenie objektu je z Baníckej ulice.

Výpočet statickej dopravy je pre 3 bytové jednotky a 9 zamestnancov administratívy. Podľa výpočtu je potrebných 10 parkovacích miest. Statická doprava je riešená na vlastnom pozemku v počte 9 parkovacích miest, z toho 1 parkovacie miesto pre ťažko zdravotne postihnutých. Prenájomom bude riešené 1 parkovacie miesto v bytovom dome na Malinovej ul. 24 (firma Gold – Invest s.r.o.)

**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 čiastočne zrealizovanej 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.**

Záujmové pozemky parc. č. 3762/9, 31,66 (pozemok parc. č. 3762/66 je dotknutý iba stavebným objektom SO 100 – I. fáza výstavby), na ktorých je umiestnená stavba, sú v zmysle uvedenej územnoplánovacej dokumentácie súčasťou sektoru č. 74.

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

#### **SEKTOR Č. 74**

##### **Záväzné regulatívy :**

- **FUNKCIA: Funkčné využitie územia:**

Prevládajúca funkcia - bývanie

Aby sa zachovala prevládajúca obytná funkcia, musí mať obytnú funkciu aspoň 80% objektov sektoru.

Doplňujúca funkcia - občianska vybavenosť.

**čistočne zrealizovaná zmena stavby: bývanie + administratíva - celková podlažná plocha administratívnych priestorov v rámci sektoru tvorí 2,85 % (232,30 m<sup>2</sup>) z celkovej plochy (8 108,50 m<sup>2</sup>) – v súlade**

- **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; zámer: rešpektuje;

**REGULÁCIA SPÔSOBU VYUŽITIA ÚZEMIA:**

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

rodinný dom - samostatne stojaci

**čiasťočne zrealizovaná zmena stavby: rodinný dom s 3 bytovými jednotkami (celk. podl. plocha 509,30 m<sup>2</sup>), s dvoma samostatnými administratívnymi priestormi (celk. podl. plocha 232,30 m<sup>2</sup>) – v súlade**

**REGULAČNÉ PRVKY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA:**

- **Minimálna stavebná parcela:**

rodinný dom - 8 árov;

**čiasťočne zrealizovaná zmena stavby: 904 m<sup>2</sup> – v súlade**

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

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

**čiasťočne zrealizovaná zmena stavby: 0,30 (271 m<sup>2</sup>/904 m<sup>2</sup>) – v súlade**

- **Index prírodnej plochy: 0,60**

**čiasťočne zrealizovaná zmena stavby: 0,62 (561,5 m<sup>2</sup>/904 m<sup>2</sup>) – v súlade**

- **Maximálna podlažnosť:**

rodinný dom - 2 nadzemné podlažia a 1 ustúpené podlažie, alebo podkrovie

Výška zástavby musí byť prispôsobená okolitej zástavbe.

**čiasťočne zrealizovaná zmena stavby: 2 PP (na 2. PP sú riešené iba vstupné priestory rodinného domu - SO 100, ktoré nie sú predmetom tejto dokumentácie), 2 NP + ustúpené podlažie, ktoré tvorí 50 % predchádzajúceho podlažia (zastavaná plocha 2. NP – 260,35 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha 3. NP – 130,15 m<sup>2</sup>) – v súlade**

- **Stavebná čiara:** Určená existujúcou zástavbou;

Nepripúšťa sa zastavovať územie vo vnútri sektoru.

**čiasťočne zrealizovaná zmena stavby: rešpektuje**

**Smerná časť:**

**PRIESTOROVÉ USPORIADANIE:** Umožniť rekonštrukciu a dostavbu existujúcich objektov. Hmotové riešenie a priestorová skladba navrhovanej zástavby sa musí prispôbiť charakteru územia. Zastavanosť, výšku zástavby, hmotovopriestorovú a architektonickú formu je potrebné dôkladne preveriť a posúdiť. Ploty a prvky drobnej architektúry musia byť upravené tak, aby sa zabezpečili priehľady do zelene. Ploty môžu byť vytvorené zeleňou (živé ploty).

**REGULÁCIA SPÔSOBU VYUŽITIA ÚZEMIA:**

- **Typologický druh zástavby:**

Stavby pre administratívu, obchod, služby.

**čiasťočne zrealizovaná zmena stavby: bývanie + administratíva – v súlade**

**ZELEŇ:** Zachovať ekologické danosti sektora a doplnujúcou výsadbou skvalitniť zeleň. Oporné múry nechať obrásť popínavými rastlinami. Tam kde to zástavba umožňuje vysadiť pozdĺž ulíc aleje stromov. Použiť zazelenené terasy a strechy.

**čiasťočne zrealizovaná zmena stavby: rešpektuje**

**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.

**čiasťočne zrealizovaná zmena stavby: statická doprava je riešená na vlastnom pozemku v počte 9 parkovacích miest, z toho 1 parkovacie miesto pre ťažko zdravotne postihnutých. Prenájom bude riešené 1 parkovacie miesto v bytovom dome na Malinovej ul. 24**

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

so zmenou stavby:	<b>Rodinný dom Banícka, rekonštrukcia a prístavba, Banícka ul. č.1, Bratislava (II. etapa výstavby)</b>
na parcelách číslo:	3762/9,31 (pozemok parc č. 3762/66 je dotknutý iba stavebným objektom SO 100 – I. fáza výstavby)
v katastrálnom území:	<b>Staré Mesto, zóna Slavín A6, sektor č. 74</b>
miesto stavby:	<b>Banícka ulica č.1, Bratislava</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 urbanisticko – architektonického riešenia:**

- objekt bude skolaudovaný ako rodinný dom s maximálne troma bytovými jednotkami;
- v prípade zmeny účelu využitia objektu je potrebné prehodnotiť pokrytie nárokov statickej dopravy v zmysle nového funkčného využitia;
- dodržať hrúbku pôdneho substrátu nad všetkými garážami v oporných múroch min. 0,5 m;
- v čo najväčšej možnej miere riešiť všetky spevnené plochy v okolí objektov ako spevnené plochy, ktoré majú vodopriepustný charakter;

**z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- statickú dopravu v počte 9 odstavňných stojísk požadujeme riešiť na vlastnom pozemku;

**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;

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 sme si ponechali .

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.  
primátor

Príloha: 1x potvrdené - Celková situácia, M 1:150; Rezy B-B, C-C, M 1:100; Pohľad východný – nový stav, M 1:100;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - Celková situácia, M 1:150; Rezy B-B, C-C, M 1:100; Pohľad východný – nový stav, M 1:100; Magistrát ODP, archív;