

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

ARTPLAN spol. s r.o.

[redacted]  
Karadžičova 27  
811 08 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa  
26.05.2011

Naše číslo  
MAGS ORM 46889/11-288622

Vybavuje/linka  
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava  
21.07.2011

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

investor:	[redacted] Sedlár, [redacted]
investičný zámer:	<b>Prístavba a nadstavba rodinného domu, Mudroňova 93, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>26.05.2011</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o dodatočnom povolení stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>projekt stavby</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Martin Mitske, Ing. arch. Henrieta Mitskeová,</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>03/2011</b>

Žiadosť o záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti v súvislosti s konaním o dodatočnom povolení stavby bola podaná na základe toho, že práce sa začali bez stavebného povolenia.

**Predložená dokumentácia rieši:** čiastočne zrealizovanú zmenu dokončenej stavby jestvujúceho rodinného domu, ktorá pozostáva zo stavebných úprav a nadstavby objektu, čím dôjde k zmene užívania rodinného domu s pôvodne jednou bytovou jednotkou na dvojgeneračný rodinný dom s dvoma bytovými jednotkami. Pôvodný rodinný dom má 1. PP a 1. NP (kde je riešená jedna bytová jednotka), ktoré zostanú bez dispozičných zmien. Na 1. NP sa dostaví ľahká oceľová konštrukcia schodiska bez striešky ako prístup do novonavrhovanej bytovej jednotky na 2. NP a stĺpy pre zväčšenie plochy navrhovanej nadstavby. Zastavaná plocha sa zväčší o 33,41 m<sup>2</sup>. Na 2. NP vznikne 4 – izbový byt s celkovou úžitkovou plochou 113,14 m<sup>2</sup>. Zastrešenie objektu je navrhnuté plynkou sedlovou strechou s krytinou Bramac. Fasáda rodinného domu bude po nadstavbe výrazovo zjednotená.

Prístup do objektu ostáva chodníkom pre peších od Búdkovej ulice. Parkovanie je riešené na pozemku stavebníka v jestvujúcich samostatných garážach (2 parkovacie miesta umiestnené o úroveň nižšie ako záhrada, ktoré nie sú predmetom projektu) a 1 parkovacie miesto je dlhodobou prenajaté v súkromnej garáži.

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

- Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, podľa záväznej časti stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. 2524/1, 2524/8 funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, kód 102 (tabuľka C.2. 102 v prílohe listu).

Charakteristika územia: Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a málopodlažných bytových domoch. V stabilizovaných územiach prihliadať na jestvujúci charakter prostredia - málopodlažné bytové domy do 4 podlaží v územiach s izolovanou rodinnou zástavbou nepripúšťať. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej zástavby preferovať v nových rozvojových územiach. Málopodlažné formy do 4 n.p. umiestňovať ako prechodové formy medzi VBZ a rodinnou zástavbou.

Prevládajúcimi funkciami sú: - bývanie v rodinných typoch objektov (rodinné domy a rôzne typologické druhy málopodlažných bytových objektov do 4.n.p.)

- min. podiel prevládajúcej funkcie **70%** - podiel celkových nadzemných podlažných plôch.

Prípustnými funkciami sú: - menšie zariadenia občianskej vybavenosti, plošná a líniová zeleň do 0,5 ha, zeleň pozemkov obytných budov a rodinných domov ako i zariadenia technického vybavenia územia a dopravné plochy ( parkoviská ) vstavané a rozptýlené v území – ak nie sú súčasťou centier lokálneho významu;

Funkciami prípustnými v obmedzenom rozsahu sú: - zariadenia telovýchovy a voľného času, malé ubytovacie zariadenia do max. 40 lôžok– rozptýlené v území,

- nad rámec daného územia možno výnimočne povoliť umiestnenie stavieb verejnej vybavenosti slúžiace širšiemu okoliu ;

Neprípustnými funkciami sú: - v území možno prevádzkovať iba také činnosti, ktoré svojou prevádzkou, výrobným alebo technickým zariadením nerušia svojimi negatívnymi účinkami

prevádzku stavieb a zariadení v ich okolí (nemožno napr. povoliť autoservisy, klampiarske prevádzky, stolárstva, ČSPH s autoservismi a opravovňami a pod.);

**častočne zrealizovaná zmena dokončenej stavby: nadstavba jestvujúceho rodinného domu - v súlade**

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. V rámci stabilizovaného územia sa ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladaná miera stavebných zásahov je prevažne do 15% celkovej podlažnej plochy existujúcej zástavby v území. Jedná sa v zásade o nadstavby, dostavby a prístavby budov, využitie podkrovi, úpravy a dovybavenie vnútroblokových priestorov, výstavbu v prielukách a podobne. Regulácia sa uplatňuje verbálnym formulovaním požiadaviek na riešenie a popisom prípustných a neprípustných zásahov do územia pre spracovanie podrobnejšej dokumentácie. Mierkou a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je potrebné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality. Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné:

· **v celomestskom centre** prevláda v rámci stabilizovaných území blokový charakter existujúcej zástavby. V rámci jednotlivých funkčných plôch sa môžu nachádzať bloky zástavby s odlišnou intenzitou zástavby. Z hľadiska ich dostavby sa požaduje rešpektovať typický charakter bloku. V určitých prípadoch – zvýraznenie nároží, nadstavby – môže dôjsť k vyššej intenzite využitia pozemku v porovnaní s okolitou existujúcou zástavbou. Určujúce sú však regulatívy (stavebná čiara, výška, odstupy a pod.) vyplývajúce z existujúcej stavebnej štruktúry bloku. Ukazovatele intenzity využitia územia sú až druhotné a z celomestskej úrovne nestanoviteľné. Tieto sú súčasťou záväzných častí územnoplánovacích dokumentácií na úrovni zóny.

- **Posúdenie investičného zámeru 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.  
**Parcely č. 2524/1, 2524/8 patria v uvedenej dokumentácii do sektoru č. 3-11/20.**

### **SEKTOR Č. 3 - 11/20**

#### **Závazné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:**

- **funkcie neprípustné:** výroba, sklady, predajne, dielne s negatívnym vplyvom na životné prostredie, malovýroba a podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie. Poľnohospodárska výroba, skladovacie okrsky, jadrové zariadenia, vojenské a iné stavby, stavby uránového priemyslu.

#### **čiasťočne zrealizovaná zmena dokončenej stavby: rešpektuje**

- **typologický druh zástavby pre funkciu bývanie:** rodinný dom samostatne stojaci - stabilizovaná zástavba

#### **čiasťočne zrealizovaná zmena dokončenej stavby: rodinný dom samostatne stojaci - súlad**

- **neprípustný spôsob zástavby:** provízorne a dočasné objekty, radová a kobercová zástavba, nepriehľadné oplatenie
- **stavebná činnosť povolená :** údržba, stavebná úprava, prestavba (zmena dokončenej stavby, najmä prístavba, nadstavba a stavebná úprava, pri ktorej je potrebné stavebné povolenie)

#### **čiasťočne zrealizovaná zmena dokončenej stavby: nadstavba objektu - súlad**

- **výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy:**
- **minimálna:** pre rodinný dom 600 m<sup>2</sup>

#### **čiasťočne zrealizovaná zmena dokončenej stavby: 659 m<sup>2</sup> - súlad**

- **maximálna:** pre rodinný dom 1000 m<sup>2</sup>
- **index zastavanej plochy:** 0,30

#### **čiasťočne zrealizovaná zmena dokončenej stavby: 0,258 - súlad**

- **index prírodnej plochy:** 0,50

#### **čiasťočne zrealizovaná zmena dokončenej stavby: 0,633 - súlad**

- **podlažnosť:** maximálne 2 nadzemné podlažia plus strecha ako podkrovia s maximálne jednou úrovňou využitia alebo plus ustúpené podlažie, maximálne 1 podzemné podlažie vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované

#### **čiasťočne zrealizovaná zmena dokončenej stavby: 1PP + 2 NP - súlad**

- **zeleň:** spracovať projekt sadových úprav pozemku ako súčasť projektovej dokumentácie stavby, zachovať a chrániť vzrastlú zeleň, v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať s ťažkými mechanizmami

#### **čiasťočne zrealizovaná zmena dokončenej stavby: množstvo vzrastlej zelene na pozemku, ktorá je rešpektovaná - súlad**

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

s dodatočným povolením čiasťočne zrealizovanej zmeny dokončenej stavby:	<b>Prístavba a nadstavba rodinného domu, Mudroňova 93, Bratislava</b>
na parcelách číslo:	<b>2524/1, 2524/8</b>
v katastrálnom území:	<b>Staré Mesto, zóna Machnáč, sektor č. 3-11/20</b>
miesto stavby:	<b>Mudroňova ulica</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, znalostí všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky:**

**z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- 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;

**ODPORÚČANIE:**

po posúdení Vášho investičného zámeru oddelením územného rozvoja mesta Vám odporúčame zmeniť tvar strechy rodinného domu v súvislosti s celkovým architektonickým pôsobením objektu;

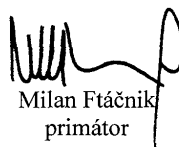
Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

Záväzné stanovisko č.j. MAGS ORM 46889/11-288622 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 kópia tab. C.2. 102;

1x potvrdené - Kópia katastrálnej mapy M 1:1000, Pôdorys prízemia 1.NP M 1:100, Rez 2-2, M 1:100;  
Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku +  
+ príloha – 1x potvrdené - Kópia katastrálnej mapy M 1:1000, Pôdorys prízemia 1.NP M 1:100, Rez 2-2,  
M 1:100;  
Magistrát OUP, ODP, archív;