

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Žitňanová a Žitňan

Váš list číslo/zo dňa
10.10.2014.

Naše číslo
MAGS ORM 58756/14–343158

Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava
20.11.2014

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

investor:	Žitňan s manželkou
investičný zámer:	Rodinný dom – Pri Suchom mlyne 54, parc. č. 5235, 5236, Bratislava
žiadosť zo dňa :	10.10.2014, doplnenie 20.10.2014 29.10.2014 doplnené „Riešenie statickej dopravy“ a súhlas na vykonávanie činnosti v ochrannom pásme dráhy
typ konania podľa stavebného zákona:	 dodatočné povolenie zmeny dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia skutkového stavu
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Peter Pacák autorizovaný architekt 2103AA
dátum spracovania dokumentácie:	07/2011, Situácia-zákres do katastrálnej mapy 09/2014

Predložená dokumentácia rieši dodatočné povolenie zrealizovanej zmeny dokončenej stavby – rekonštrukciu a prístavbu rodinného domu s jednou bytovou jednotkou na úzkom pozemku v radovej zástavbe rodinných domov na ulici Pri Suchom mlyne v Bratislave. Objekt bol pôvodne postavený v dvadsiatych rokoch minulého storočia ako dvojdom. Investor polovicu tohto objektu kúpil v roku 1988, postupne svojpomocne realizoval jeho rekonštrukciu a prístavbu bez stavebného povolenia. Takto zrealizovaný stav je predmetom dodatočného povolenia zmeny dokončenej stavby.

Pôvodná časť domu umiestnená v jeho dvorovej časti, v ktorej boli umiestnené technické priestory, bola asanovaná a na jej mieste bola postavená dvojpodlažná prístavba o rovnakých pôdorysných rozmeroch. Na 1. NP dostavby s pôdorysnými rozmermi cca 9,5 m x 3,8 m sa nachádza sochársky ateliér a technický priestor, na 2. NP je grafický ateliér (prístupný z „pavlače“), izba a hygienické zázemie.

Rodinný dom pôdorysného tvaru L má zo strany ulice Pri Suchom mlyne tri nadzemné podlažia (3. NP a čiastočne aj 2. NP sú umiestnené pod šikmými strechami – objekt je zastrešenie sklonitou viacrovinnou sedlovou strechou so zalomeným hrebeňom s maximálnou výškou +8,796 m), zo strany dvora má objekt dve nadzemné podlažia prestrešené plytkou pultovou strechou s maximálnou výškou +6,222 m.

Objekt je napájaný z pôvodných prípojok vedených v ceste a na hranici pozemku.

Predmetom dodatočného povolenia je aj prístavba záhradného prístrešku s pôdorysnými rozmermi cca 7,4 m x 4,2 m v zadnej časti pozemku. Záhradný prístrešok je optickým ukončením pozemku na východnej strane a prechádza do oplotenia pozemku betónovým múrom vysokým cca 1 600 mm od úrovne terénu. Zastrešený je plytkou pultovou strechou s maximálnou výškou +3,162 m.

Plocha pozemku je 514 m² (podľa LV), zastavaná plocha objektom je 129,90 m² (IZP - 0,25) spevnené plochy sú 44,62 m², plocha zelene je 339,48 m² (KZ - 0,66).

Statická doprava je riešená na teréne pred objektom pre 1 vozidlo (vzhľadom na osadenie jestvujúceho rodinného domu na pozemku, celkovú šírku pozemku 7,526 m, umiestnenie vodomernej šachty pred vstupom a blízkosť stĺpu verejného osvetlenia, nie je možné vytvoriť na vlastnom pozemku ďalšie parkovacie miesto).

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN
02/59 35 62 35

FAX
02/59 35 64 46

BANKOVÉ SPOJENIE
ČSOB: 25829413/7500

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
orm@bratislava.sk

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 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. **5235, 5236** stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch **obytné územia**, málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102, rozvojové územie.

Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu.

V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení.

Zrealizovaná zmena dokončenej stavby spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch, stavebné úpravy jestvujúceho rodinného domu formou jeho prístavby nenarúšajú charakter stabilizovaného územia. Prístavba v dvorovej časti pozemku nie je z ulice vnímateľná, v uličnom pohľade objekt zachováva pôvodný architektonický výraz, s druhou časťou dvojdomu tvoria jeden celok a svojim celkovým charakterom zapadá do koloritu miestnej zástavby okolitých radových objektov, pričom jednotlivé objekty sa dotýkajú obvodovými stenami.

Dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku (IZP - 0,25 a KZ – 0,66) považujeme, vzhľadom na charakter a rôznorodú zastavanosť danej lokality, za prijateľné.

Záhradný prístrešok umiestnený v zadnej časti pozemku je umiestnený v ochrannom pásme železničných tratí. Dňa 21.10.2014 vydalo Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky k jeho dodatočnému povoleniu súhlas na vykonávanie činností v ochrannom pásme dráhy.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s dodatočným povolením zmeny dokončenej stavby:	Rodinný dom – Pri Suchom mlyne 54, parc. č. 5235, 5236, Bratislava
na parcelách číslo:	5235, 5236
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Ulica Pri Suchom mlyne, 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, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky:**

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- statickú dopravu žiadame riešiť na vlastnom pozemku.

UPOZORNENIE:

- predmetné pozemky sú dotknuté ochranným pásmom železničných tratí a ochranným pásmom letísk a heliportov;
- v grafickej časti projektovej dokumentácie sú minimálne nezrovnalosti vo výškových kótach hrebeňa strechy orientovanej do ulice pri Suchom mlyne.

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 – sme si ponechali .

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.
primátor

Príloha: 1x potvrdené - 01.b Situácia – koordinačná, M 1:200; 02. pôdorys I.NP, M 1:50; 07. Rez A-A, M 1:50; 09. pohľady, M 1:50; 10. Záhradný prístrešok, pôdorys a rez, M 1:50;
Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - 01.b Situácia – koordinačná, M 1:200; 02. pôdorys I.NP, M 1:50; 07. Rez A-A, M 1:50; 09. pohľady, M 1:50; 10. Záhradný prístrešok, pôdorys a rez, M 1:50;
Magistrát ODI, archív;