



R-TREND spol. s r.o.
 Čsl. Parašutistov 11
 831 03 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa: 20.02.2020 Naše číslo: MAGS OUIK 44555/20-81959 Vybavuje/linka: Ing. arch. Simonidesová /514 Bratislava: 27.02.2020

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XX
investičný zámer:	Rodinný dom – stavebné úpravy, Krátka ul. č. x, parc. č. xxxxx, Bratislava
žiadosť zo dňa:	20.02.2020 25.02.2020 mailom doplnená samostatná príloha: Identifikačné údaje rodinného domu, Krátka č. 2
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení zmeny stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Alžbeta Babel'ová autorizovaný architekt 0902AA
dátum spracovania dokumentácie:	03/2018

Dňa 07.03.2011 bolo k zmene dokončenej stavby: „Rodinný dom, nadstavba, prístavba stavebné úpravy, Krátka č. 2, Bratislava“, nehnuteľnosť súpisné č. 1421, na pozemku parc. č. xxxxx xxxxxx, k. ú. Staré Mesto vydané stavebné povolenie č. j. 6490/3010/2010/URS/Bud/G-3 (právoplatné 17.04.2011). Predmetom povolenia bola prístavba a nadstavba rodinného domu (1PP, 2NP, podkrovie) za účelom vytvorenia troch samostatných bytových jednotiek v objekte, každá na inom podlaží.

Predmetom predloženej projektovej dokumentácie je dodatočné povolenie zmeny stavby pred dokončením, ktorá bola zrealizovaná nad rámec právoplatného stavebného povolenia. K žiadosti je priložený stupeň dokumentácie pre stavebné povolenie (zjednodušená projektová dokumentácia), časť Architektúra, v rozsahu: technická správa + 7 výkresov grafickej prílohy. V úrovni podkrovia bola pôvodná terasa v nároží objektu orientovaná do záhrady o výmere 21,934 m² uzavretá pomocou obvodových stien a zastrešenia V novovzniknutom priestore v úrovni +6,685 m vznikla izba (v projektovej dokumentácii označená ako zimná záhrada), WC a sklad. Pôvodná podlažnosť objektu: 1 podzemné podlažie, 2 nadzemné podlažia a podkrovie sa nemení. V objekte sa nachádzajú tri bytové jednotky. Výmera riešeného územia (rodinný dom na pozemku parc. č. xxxxx, vrátane príľahlých pozemkov stavby vo vlastníctve stavebníka parc. č. xxxxxxxxxxx) je 755,3 m², zastavaná plocha objektom: 213,70 m², prírodná plocha: 474,39 m².

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 a ods. 4, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

V povoloňovacom procese zmeny dokončenej stavby sa v minulosti Hlavné mesto SR Bratislava nevyjadrovalo (rozhodnutie zo dňa 07.03.2011 bolo vydané v spojenom územnom a stavebnom konaní bez vyjadrenia hlavného mesta) a nie je mu teda zrejmy presný rozsah povoleného stavu.

Z uvedeného dôvodu sa predmetné záväzné stanovisko týka výlučne predloženej zmeny stavby v rozsahu spracovanej projektovej dokumentácie, ktorá rieši uzavretie pôvodnej terasy v úrovni podkrovia objektu rodinného domu bez akýchkoľvek súvislostí s prípadnými ďalšími objemovými alebo plošnými zmenami oproti povolenej stavbe.

Pre záujmové pozemky stavby je v platnosti územnoplánovacia dokumentácia na zonálnej úrovni – Územný plán zóny A4 Mudroňova sever – Palisády (ÚPN – Z), schválený Uznesením miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava – Staré Mesto č. 30/2009 zo dňa 28.04.2009. Záväzná časť bola vyhlásená všeobecným záväzným nariadením č. 3/2009 zo dňa 28.04.2009.

Záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxx sú, v zmysle uvedenej územnoplánovacej dokumentácie, súčasťou regulačného bloku č. 10-1.

Regulačný blok č. 10-1 RD:

- Funkčné využitie: bývanie
- Druh stavby: RD – rodinný dom
- Spôsob zástavby: samostatne stojaci RD
- Maximálna podlažnosť PP/NP/UP: 1 / 2 / 1
- Maximálny index zastavanej plochy: 0,30
- Minimálny index prírodnej plochy: 0,55
- Minimálna veľkosť stavebného pozemku: 600 m²
- Maximálna veľkosť stavebného pozemku pre výpočet indexu zastavanosti: 1 000 m²
- Maximálny index stavebného objemu: 11 m³/m²
- Oplotenie: max. 1 600 mm – pevný plot
max. 1 000 mm – živý plot
- Predná stavebná čiara (PČ) min. 6 m od UČ
- Predná stavebná čiara (PČ) od Streleckej ulice min. 3 m od UČ
- Zadná stavebná čiara (ZČ) podľa regulačného výkresu

Predložená zmena stavby zrealizovaná nad rámec právoplatného stavebného povolenia nemá vplyv na dosahované regulačné prvky priestorového usporiadania stanovené v ÚPN – Z: index zastavanosti a index prírodnej plochy. Dostavba pôvodnej terasy v úrovni podkrovia má minimálny vplyv na výsledný index stavebného objemu. Tento dosiahne po realizácii zmeny stavby hodnotu 10,44 m³/m², čím nie je jeho max. stanovená hodnota 11 m³/m² prekročená.

S ohľadom na deklarovany povolený rozsah zmeny stavby, Hlavné mesto SR Bratislava konštatuje, prípustnosť dodatočne povoloňovanej zmeny stavby v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie vo vzťahu k regulácii stanovenej Územným plánom zóny A4 Mudroňova sever – Palisády pre regulačný blok č. 10-1 RD.

Hlavné mesto SR Bratislava
S Ú H L A S Í

s dodatočným povolením zmeny stavby:	Rodinný dom – stavebné úpravy, Krátka ul. č. x, parc. č. xxxxxx, Bratislava
na parcelách číslo:	xxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Staré Mesto, zóna A4 Mudroňova sever – Palisády regulačný blok č. 10-1 RD
miesto stavby:	Krátka ulica, Bratislava

Upozornenie:

ÚPN – Z definuje podkrovie ako *posledné najvyššie položené nadzemné podlažie ohraničené konštrukciou krovu, pričom úžitková plocha podkrovia s min. svetlou výškou 2 100 mm nepresahuje 50 % zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.*

Podľa výkresu Sa-06 Rez B-b navrhovaný stav, M 1:50 už ani povolený stav v úrovni podkrovia nespĺňal predmetnú definíciu. Nakoľko je úžitková plocha väčšiny dobudovávaného podstrešného priestoru (predmet predloženej zmeny stavby) pod úrovňou svetlej výšky 2,1 m, nie je rozsah podkrovia oproti povolenému stavu zhoršený. V rámci kolaudácie objektu je vhodné rozsah zrealizovaného podkrovia overiť podľa právoplatného stavebného povolenia.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, pričom v takomto prípade je žiadateľ povinný usporiadať si vzťah k nehnuteľnostiam vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona (nájomnou zmluvou, zmluvou o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena, zmluvou o zriadení vecného bremena a pod.) ku konaniu na príslušnom stavebnom úrade.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

Hlavné mesto SR 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 sme si ponechali

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Príloha: 1 x potvrdené – Sa-03 Pôdorys podkrovia – navrhovaný stav, M 1:50; Sa-06 Rez B-B – navrhovaný stav, M 1:50

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1 x potvrdené – Sa-03 Pôdorys podkrovia – navrhovaný stav, M 1:50; Sa-06 Rez B-B – navrhovaný stav, M 1:50

Magistrát archív