

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

**C3X, s.r.o.**  
**Šustekova 6**  
**811 06 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa  
24.02.2012

Naše číslo  
MAGS ORM 36805/12-43736

Vybavuje/linka  
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava  
11.05.2012

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

investor:	<b>C3X, s.r.o., Šulekova 6, 811 06 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Nadstavba bytového domu, Poľská ulica 2, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>24.02.2012</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Martin Mitske</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>02/2012</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** zmenu dokončenej stavby - nadstavbu jestvujúceho bytového domu za účelom vytvorenia 10 bytových jednotiek. V súčasnosti má bytový dom čiastočne zapustený suterén, 4 nadzemné podlažie a nevyužitú podkrovia. Predložený návrh nadstavuje objekt o jedno plnohodnotné podlažie na mieste zasanovaného podkrovia a vytvára nové podkrovia využiteľné na dvoch podlažiach. Po nadstavbe bude mať objekt čiastočne zapustený suterén, 5 nadzemných podlaží a dvojúrovňové podkrovia. Navrhované byty budú 1, 2, 3-izbové, 1 byt je riešený ako mezonetový. V súvislosti s nadstavbou bytového domu bude v mieste domového schodiska k uličnej severnej fasáde pristavaná výtahová presklená šachta, zrekonštruujú sa aj vybrané spoločné časti a zariadenia domu. Strecha bude sedlová, tvarom pripomínajúca jestvujúcu strechu, s doplnením vikierov na južnej dvorovej strane domu. Výška hrany rímsy sa mení z úrovne +13,060 m na +16,425 m, hrebeň strechy je zdvihnutý z úrovne +18,100 m na +22,105 m (súčasťou spisu je súhlasné záväzné stanovisko Krajského pamiatkového úradu v Bratislave zo dňa 27.05.2011, predložený návrh rešpektuje jeho požiadavky).

Nároky statickej dopravy sú vypočítané v súlade s normou STN 73 6110/Z1 a s funkčným využitím objektu. Minimálny akceptovateľný pomer je 1 parkovacie miesto na 1 bytovú jednotku, čo predstavuje potrebu 10 parkovacích miest. Po preskúmaní možností ich riešenia na pozemkoch v lokalite objektu a vzhľadom na absenciu vlastného pozemku, ich navrhuje investor riešiť kúpou/dlhodobým prenájmom v existujúcom objekte podzemnej parkovacej garáže na Námestí M. Benku č. 19.

**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	FAX	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02/59 35 62 35	02/59 35 64 46	VÚB 6327-012/0200	603 481	www.bratislava.sk	orm@bratislava.sk

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

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok parc. č. **10160/1** stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch **obytné územia**, viacpodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 101.

Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch 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.

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

Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

Medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch patria viacpodlažné bytové domy

Pozemok je 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. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné na území centra mesta mimo historického jadra, kde prevláda v rámci stabilizovaných území blokový charakter zástavby a v rámci jednotlivých funkčných plôch sa môžu nachádzať bloky zástavby s odlišnou intenzitou, 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 regulatívy (stavebná čiara, výška, odstupy a pod.) vyplývajúce z existujúcej stavebnej štruktúry bloku.

Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:

záujmova parcela je súčasťou územia kompaktného mesta (územie zóny B, ktorá tvorí obalový priestor zóny A) kde je potrebné zohľadniť a rešpektovať:

charakteristickú blokovú štruktúru vytvorenú založenou uličnou sieťou;

**Navrhovaná zmena dokončenej stavby spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch, viacpodlažné bytové domy patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch v rámci funkčného využitia územia - viacpodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 101. Bytový dom svojim hmotovo - priestorovým riešením nenaruša charakter stabilizovaného územia (výška hlavnej rímsy sa mení z úrovně +13,060 m na +16,425, hrebeň strechy je zdvihnutý z úrovně +18,100 m na +22,105 m), zastavaná plocha objektom sa mení iba zanedbateľne (o plochu dostavanej výťahovej šachty - cca 2,88 m<sup>2</sup>), celkový nárast nadzemných podlažných plôch je oproti pôvodnému stavu väčší o 798,50 m<sup>2</sup>, čo predstavuje v rámci funkčného bloku nárast o cca 6,95 %.**

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

so zmenou dokončenej stavby:	<b>Nadstavba bytového domu, Poľská ulica 2, Bratislava</b>
na parcelách číslo:	<b>10160/1</b>
v katastrálnom území:	<b>Staré Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Poľská 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, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky:**

**z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:**

- novovzniknutú fasádu požadujeme materiálovo aj farebne zosúladiť s okolitou zástavbou bytových domov;

**z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- kolaudáciu navrhovanej nadstavby podmieňujeme predložením platnej zmluvy o kúpe, resp. dlhodobom prenájme (min. na dobu 10 rokov) 10 odstavných stojísk v objekte podzemnej parkovacej garáže na Námestí M. Benku č. 19. Zmluvný vzťah investora k prenajímateľovi vo veci zabezpečenia nárokov statickej dopravy navrhovanej stavby bude dodatkom k nájomnej zmluve, resp. novou zmluvou, prenesený na budúcich vlastníkov bytov v stavbe „Nadstavba bytového domu Poľská 2, Bratislava“ na pozemku parc. č. 10160/1 v k. ú. Staré Mesto. Upozorňujeme, že vzhľadom na existujúcu kritickú situáciu s parkovaním vozidiel v predmetnom území (deficit parkovacích miest), nebude prípustné skolaudovať uvedenú nadstavbu bez súčasného zabezpečenia zodpovedajúceho počtu parkovacích stojísk.

**z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy;
- 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;

**Odporúčanie:**

- dotvoriť vstupné priestory z hľadiska bezbariérovosti a estetickej kvality samotného vstupu;

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 – 1x sme si ponechali.

S pozdravom



Príloha: 1x potvrdené - Situácia-zákres do kópie z katastrál. mapy, M 1:1000; Pohľad severný a východný, M 1:200  
Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené  
- Situácia-zákres do kópie z katastrál. mapy, M 1:1000; Pohľad severný a východný, M 1:200  
Magistrát ODP, archív