

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Marunová

Váš list číslo/zo dňa
10.06.2013

Naše číslo
MAGS ORM 49374/13-289437

Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava
19.07.2013

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

investor:	Investment Consultant s.r.o., Zadunajská 406/27, 851 01 Bratislava
investičný zámer:	Prestavba, stavebné úpravy a zateplenie bytového domu, parc. č. 8441/3 Jedlíkova č. 5, Bratislava
žiadosť zo dňa:	10.06.2013
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie – zmena dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Martin Jamnický autorizovaný stavebný inžinier 4400*A*1
dátum spracovania dokumentácie:	05/2013

Predložená dokumentácia rieši výstavbu 2 malometrážnych bytov v rámci podkrovných priestorov polyfunkčného bytového domu umiestneného v radovej zástavbe na Jedlíkovej ulici, ktoré v súčasnosti slúžia ako skladovací priestor. V rámci stavebných úprav podkrovia, ktoré je, vzhľadom k dispozícii domu, riešené na dvoch rôznych výškových úrovniach, vzniknú dva dvojizbové byty. Polyfunkčný bytový dom má v súčasnosti jedno podzemné podlažie, výškovo je tvorený dvoma nadzemnými časťami: novšia – 4. NP + podkrovie do ulice je zastrešená sedlovou strechou a staršia – 3. NP + podkrovie do dvora, zastrešená pultovou strechou. Za domom sa nachádza malá záhrada, pred domom je plocha určená na parkovanie pre dve vozidlá. Na 1. PP sa nachádza práčovňa, na 1. NP sa nachádza hlavný vstup do objektu, byt a je tu umiestnený aj jeden polyfunkčný priestor. Ostatné podlažia slúžia pre bytovú funkciu. Celková plocha parcely je 274,84 m², zastavaná plocha objektom je 187,1 m².

Pôvodná strešná krytina šikmej strechy, rovnako ako i pôvodný drevený krov sa odstráni a vytvorí sa 2 nové byty (1x 2-izbový byt na 4. NP: úžitková plocha bytu bude 62,76 m² a 1x 3-izbový byt na 5. NP: úžitková plocha bytu bude 66,83 m²). Konštrukciu novej strechy bude tvoriť strecha sedlového tvaru s vikiermi, do ulice je riešený vikier s balkónom. Výška hrebeňa nad vyššou časťou do ulice bude +19,060 m (pôvodná výška +18,990 m) a výška hrebeňa pultovej strechy nad nižšou časťou do dvora bude +16,585 m od ± 0,00 (pôvodná výška +16,970 m). Výška hlavnej rímsy +13,10 m zostáva zachovaná. Byty budú prístupné z jestvujúceho schodiska. Fasáda jestvujúceho objektu bude v rámci stavebných úprav, zateplená. Projektová dokumentácia rieši aj terénne úpravy prislúchajúcich spevnených plôch s plochou 87,74 m². Nové byty budú napojené na existujúce prípojky inžinierskych sietí.

Nároky statickej dopravy pre stavbu investor zabezpečí prenájomom 4 parkovacích miest na pozemku parc. č. 8453/3 v susedstve objektu – podľa doloženého výkresu č. 01 s názvom Situá-

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

cia – nový stav, spracovateľ JFcon, s.r.o., 05/2013 (nájomný vzťah k parkovacím miestam bude dokladovaný nájomnou zmluvou s majiteľom parcely slúžiacej na platené parkovanie vozidiel).

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 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. 8441/3 stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch **zmiešané územia**, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501.

Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried.

Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch.

Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:

Záujmová parcela je súčasťou územia kompaktného mesta - **územie zóny A zahŕňajúcej PZ CMO – stred**, kde je potrebné

rešpektovať výšku jestvujúcej zástavby 21m (6-7 nadzemných podlaží), ak výška štruktúry bloku presahuje v niektorej jeho časti limit 21 m, je v rámci dostavby alebo prestavby bloku možné riešiť zástavbu v intenciách jestvujúcej prevládajúcej výšky objektov tak, aby bola zachovaná charakteristická historická zástavba ulice, resp. mestského bloku a boli zachované proporcie jestvujúcej urbanistickej štruktúry, a tak aby nebola zmenou výškovej konfigurácie narušená urbanistická kompozícia, mierka alebo silueta v dotknutom území mesta. V častiach a priestoroch bloku, v ktorom sa nachádza NKP bude pri dotváraní bloku prioritne rešpektovaná jej historická podlažnosť a výška.

Parcela je súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie, kód H**. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Kód	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
H	2,1	501	Zmiešané územia bývania a obč. vybavenosti *	zástavba mestského typu	0,42	0,25

Poznámka:

- **index podlažných plôch (IPP)**, udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,
- **index zastavaných plôch (IZP)** udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,

- **koeficient zelene (KZ)** udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta,
 podiel započítateľných plôch zelene v území (m²) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m²).

Navrhovaná zmena dokončenej stavby spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch, bývanie v bytových domoch patrí medzi prípustné spôsoby využitia funkčných plôch. Novovzniknuté 2 malometrážne byty sú riešené na mieste dnešného podkrovia (využívaného ako skladové priestory) nad jestvujúcim objektom. Stavebné úpravy podkrovia objektu rešpektujú jeho pôvodný architektonický výraz, výšky hrebeňov striech sa menia o zanedbateľné hodnoty (výška hrebeňa nad vyššou časťou do ulice bude +19,060 m oproti pôvodnej výške +18,990 m a výška hrebeňa pultovej strechy nad nižšou časťou do dvora bude +16,585 m od ± 0,00 oproti pôvodnej výške +16,970 m). Výška hrebeňa uličnej časti objektu dosahuje v porovnaní so susednými objektmi rovnakú výškovú úroveň.

Záväzné regulatívy (IPP, IZP a KZ) nie sú v predloženej dokumentácii vyhodnotené. Koeficient zelene a index zastavaných plôch sa nemenia. Nárast indexu podlažných plôch je zanedbateľný a nemá vplyv na celkovú koncepciu rozvoja predmetnej zóny, nakoľko nové podlažné plochy sú viac menej riešené v rámci existujúceho podkrovia (súčet úžitkových plôch oboch bytov je 129,59 m²). Vzhľadom na uvedený rozsah stavebných úprav a charakter zástavby v danej lokalite, považujeme riešenie zmeny dokončenej stavby za akceptovateľné.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

so zmenou dokončenej stavby:	Prestavba, stavebné úpravy a zateplenie bytového domu, parc. č. 8441/3, Jedlíkova č. 5, Bratislava
na parcelách číslo:	8441/3
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Jedlíkova ulica, 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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- obnovenú časť fasády a novú strechu požadujeme materiálovo aj farebne prispôbiť zástavbe okolitých objektov;

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;

Upozornenie:

- na 1. NP je podľa textovej časti (C. Technická správa, str. 2) umiestnený jestvujúci priestor polyfunkcie, podľa výkresovej časti – zameranie skutkového stavu je v tomto priestore podľa legendy miestností 1. NP umiestnený byt;
- k zmene dokončenej stavby: „Nadstavba bytového domu, Jedlíkova č. 5, Bratislava“ bolo dňa 16.06.2011 vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti č. j. MAGS ORM 44224/11-262089 pre investora APAR-TMÁNY s.r.o., Grösslingova 17, 811 09 Bratislava. Projektová dokumentácia riešila výstavbu 6 nových malometrážnych bytov v rámci 5. NP – 7. NP predmetného objektu.

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 (okrem profesií) sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.
primátor

Príloha: 1 x dokumentácia - profesie

1x potvrdené - Situácia – nový stav, M 1:250, Pohľady – nový stav, M 1:100

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - Situácia – nový stav, M 1:250, Pohľady – nový stav, M 1:100
Magistrát ODI, archív;