

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

HEYDUKOVA, s. r. o.
Družstevná 7
831 04 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
15.01.2014

Naše číslo
MAGS ORM 40158/14-5504

Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava
19.05.2014

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

investor:	HEYDUKOVA s.r.o., Líščie údolie 204, 841 04 Bratislava
investičný zámer:	Vstavba do podkrovia bytového domu Heydukova 21, parc. č. 8482, Bratislava
žiadosť zo dňa :	15.01.2014, doplnená 09.04.2014
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie – zmena dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Alžbeta Babel'ová autorizovaný architekt 0902AA
dátum spracovania dokumentácie:	01/2014

Predložená dokumentácia rieši výstavbu dvoch samostatných bytových jednotiek (byt A a byt B) v nevyužitom podkrovnom priestore bytového domu na Heydukovej ulici v Bratislave. Objekt nie je zaradený v registri nehnuteľných národných kultúrnych pamiatok Ústredného zoznamu pamiatkového fondu. Situovaný je v historickej časti mesta v radovej zástavbe, umiestnených je v ňom 8 bytov. Má jedno podzemné podlažie, štyri nadzemné podlažia a nevyužitú podkrovia so sedlovou strechou do ulice a s pultovou strechou do vnútrobloku.

Jestvujúci objekt pozostáva z dvoch traktov: kratšieho (uličného) a dlhšieho (vnútroblokového). Trakty sú prepojené schodiskom. V každom trakte je navrhnutý jeden mezonetový byt. Navrhované byty sú sprístupnené pôvodným schodiskom vedúcim do jestvujúceho pokrovného priestoru.

Byt A je umiestnený vo vnútroblokovom trakte, je navrhnutý ako 4 – izbový. Vstupná časť bytu je na kóte +15,45 m. Na spodnej úrovni bytu sa nachádza obývací izba s galériou, kuchyňa, jedáleň, spálňa, hygienické zariadenie, šatník a komora. Na hornej úrovni (+18,25 m) sú umiestnené dve izby s hygienickým príslušenstvom. Úžitková plocha bytu je 121,21 m².

Byt B, nachádzajúci sa v uličnom trakte, má spodnú úroveň bytu na kóte +17,00 m, navrhnutý je ako 4 – izbový. V tejto časti bytu sa nachádzajú tri izby s halou a hygienickým príslušenstvom. Denná časť bytu – obytná kuchyňa je umiestnená na hornej úrovni (na kóte +19,80 m). Úžitková plocha bytu je 147,05 m².

Úroveň hlavnej rímsy aj hrebeňa strechy zostáva zachovaná ako v uličnom, tak aj v dvorovom trakte (uličný trakt: rímsa +17,00 m, hrebeň strechy +23,30 m, dvorový trakt: hlavná rímsa +15,45 m, rímsa nad schodiskom +19,80 m, hrebeň strechy +21,40 m).

Z hľadiska riešenia dopravného vybavenia: v textovej časti chýba výpočet statickej dopravy. Podľa textu je statická doprava riešená nájomnými zmluvami v blízkom parkovacom dome.

V dokumentácii pre územné rozhodnutie je priložená nájomná zmluva, prenajímateľom dvoch parkovacích miest je firma ELAG Slovakia, s.r.o., Heydukova 12, Bratislava. Parkovacie miesta budú prenajaté v objekte budovy nachádzajúcej sa na Heydukovej 12-14. Prenajímateľ sa zaväzuje, že po kolaudácii prevedie práva z tejto zmluvy na budúcich vlastníkov bytov. Zmluva je uzatvorená na dobu určitú do 31.12.2024.

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

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. 8482 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 intencióch 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

- **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,

Navrhovaná zmena dokončenej stavby spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch, bývanie v bytových domoch patrí medzi prípustné spôsoby využitia funkčných plôch. Novovzniknuté byty sú riešené na mieste dnešného nevyužitého podkrovia nad jestvujúcim objektom. Je zachovaný pôvodný tvar strechy, výšky ríms, hrebeňov (+23,30 m do ulice, +21,40 m do dvora) aj sklon strechy. Záväzné regulatívy (IPP, IZP a KZ) nie sú v predloženej dokumentácii vyhodnotené. Koeficient zelene ani 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 riešené v rámci existujúceho nevyužitého podkrovia. 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:	Vstavba do podkrovia bytového domu Heydukova 21, parc. č. 8482, Bratislava
na parcelách číslo:	8482
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Heydukova 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, znalostí všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky**:

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- nebudú realizované francúzske balkóny v byte A (spolu 4 ks) z miestností A 1.04 a A 2.01 smerom k susednému pozemku parc. č. 8483;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- statickú dopravu pre 2 bytové jednotky žiadame riešiť formou dlhodobého prenájmu (min. 10 rokov) v dostupnej vzdialenosti v počte min. 1 parkovacie miesto na byt, spolu 2 parkovacie miesta. Nájomný vzťah bude z investora prevedený na budúceho vlastníka bytu (podľa predloženej zmluvy prenajímateľom je firma ELAG Slovakia, s.r.o., Heydukova 12, BA, parkovacie miesta budú prenajaté v objekte budovy nachádzajúcej sa na Heydukovej 12-14);

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:

- Vo výkrese č. 2 Búracie práce je jestvujúca strecha v dvorovej časti nesprávne schematicky nakreslená ako sedlová, správne má byť naznačená ako pultová.

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

Milan Ftáčnik v. r.
primátor

Príloha: 1x potvrdené-1.Situácia,M1:200; 4.Pôdorys 5NP,M1:100; 8.Priečny rez,M1:100; 9.Uličný pohľad,M1:100;
Co: MČ Bratislava–Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha–1x potvrdené - 1.Situácia, M 1:200; 4.Pôdorys V. NP, M 1:100; 8.Priečny rez, M1:100; 9.Uličný pohľad, M 1:100;
Magistrát ODI, archív;