

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

K.T.Plus, s.r.o.
Kopčianska 15
851 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
13.02.2014

Naše číslo
MAGS ORM 42783/14-30132

Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava
03.06.2014

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

investor:	D.A.W, s.r.o., Mišíkova 38, 811 05 Bratislava
investičný zámer:	Zmena dokončenej stavby – zobytnenie podkrovia a prístavba výt'ahu, Medená 15, parc. č. 150, Bratislava
žiadosť zo dňa :	13.02.2014, doplnené 16.04.2014
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Pavel Filípek autorizovaný architekt 0875AA
dátum spracovania dokumentácie:	05.2013

Predložená dokumentácia rieši zmenu dokončenej stavby – zobytnenie nevyužitého podkrovného priestoru jestvujúceho bytového domu na Medenej ulici v Bratislave za účelom vytvorenia troch nových bytových jednotiek a prístavbu výt'ahu v jeho dvorovej časti. Objekt je súčasťou pamiatkovo chránenej urbanistickej štruktúry a ako predstaviteľ zachovanej architektúry secesného charakteru je zaradený v registri nehnuteľných národných kultúrnych pamiatok Ústredného zoznamu pamiatkového fondu pod č. 549/0. Postavený bol v roku 1908 ako súčasť radovej uličnej zástavby, má jedno podzemné podlažie (zvýšené), štyri nadzemné podlažia a nevyužitú podkrovia so sedlovou strechou. Výška hrebeňa strechy je od chodníka vo výške +21,925 m (od úrovne ±0,00 vo výške +20,675 m). V objekte bytového domu je umiestnených 9 bytových jednotiek.

Cieľom predloženej dokumentácie je vybudovať 3 bytové jednotky (1 x 2-izbový, 2 x 3-izbový mezonetový byt) v dnešnom nevyužitom podkrovnom priestore pri dodržaní rímsy objektu a hrebeňa strechy. Pre lepšiu využiteľnosť podkrovného priestoru bude časť strechy v úrovni hrebeňa nahradená plochou strechou a sklony šikmých striech budú strmšie (v pohľade z Medenej ulice z 32,52° na 39,57° - výkres 07 - Priečný rez). V uličnom pohľade pribudnú strešné okná (rešpektujúce polohu okien v nižších podlažiach), v dvorovej časti strechy budú vytvorené v úrovni strechy terasy z bytov a pristavaný bude výt'ah v presklenej šachte prístupný z medzipodesty schodiska. Výška hlavnej rímsy zostáva nezmenená na úrovni +16,425 m, rovnako ako aj maximálna výška šikmej strechy je na úrovni hrebeňa jestvujúcej strechy v úrovni +20,675 m (od úrovne ±0,00). Výt'ahová šachta je ukončená plochou strechou v úrovni +13,30 m. Výmera parcely je 355,00 m², zastavaná plocha objektom je 266,46 m², zastavaná plocha výt'ahovou šachtou je 2,89 m², plocha bytu č. 10 (dvojúrovňový) je 101,08 m² + terasa 9,30 m², plocha bytu č. 11 je 56,65 m², plocha bytu č. 12 (mezonetový) je 116,52 m² + terasa 9,30 m².

Riešenie nárokov statickej dopravy: vzhľadom k tomu, že investor nedokáže riešiť nároky statickej dopravy pre tri nové bytové jednotky na vlastnom pozemku, plánuje 3 parkovacie miesta zabezpečiť dlhodobým prenájmom na parkovisku na Fajnorovom nábreží č. 2 za budovou osobného prístavu (dňa 16.04.2014 bola doložená zmluva medzi poskytovateľom Slovenská plavba a prístavy – lodná doprava, a.s. a užívateľom D.A.W., s.r.o. zastúpeným konateľom Ing. Ľubomírom Dankom).

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 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. 150 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 vstavane zariadenia v polyfunkčných objektoch.

Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

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.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

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 intencích 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.

Navrhovaná zmena dokončenej stavby spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch, bývanie v bytových domoch patrí medzi prípustné spôsoby využitia funkčných plôch. Z vyhodnotenia podielu funkcií bývania a občianskej vybavenosti v danom funkčnom bloku je zrejmé, že podiel funkcie bývania nepresiahne hodnotu 70 % z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy (z navrhovaných podlažných plôch v sektore 27 531,5 m², bude 19 139,5 m² s bytovou funkciou, čo tvorí 69,52 %).

Výťah, umiestnený v dvorovej časti domu tvorí iba doplnkovú funkciu k hlavnej stavbe, čím zvyšuje komfort bývania aj pre obyvateľov jestvujúcich bytov. Stavebné úpravy podkrovia objektu rešpektujú jeho pôvodný architektonický výraz, nemení sa hlavná rímsa (+16,425 m) ani výška hrebeňa strechy (+20,675 m od úrovne ±0,00). Zastavaná plocha objektom sa zvyšuje o minimálnu hodnotu (o plochu prístavby výťahu v dvorovej časti domu – cca 3 m²). Nárast podlažných plôch je zanedbateľný a nemá vplyv na celkovú

konceptiu rozvoja predmetnej zóny, nakoľko nové podlažné plochy sú riešené v rámci existujúceho nevyužíteho podkrovia nad jestvujúcim objektom.

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:	Zmena dokončenej stavby – zobytnenie podkrovia a prístavba výťahů, Medená 15, parc. č. 150, Bratislava
na parcelách číslo:	150
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Medená ulica

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:

- celkový výraz a materiálové a farebné riešenie strechy navrhnuť v zmysle stanoviska Krajského pamiatkového úradu v Bratislave.

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- kolaudáciu navrhovanej stavby žiadame podmieniť predložením platnej zmluvy o dlhodobom prenájme minimálne 3 parkovacích stojísk na verejných parkovacích plochách resp. v garážach v dochádzkovej vzdialenosti v zmysle STN 73 6110/Z1. 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 „Zmena dokončenej stavby – Zobytnenie podkrovia a prístavba výťahů, Medená ulica č. 15, Bratislava“ na pozemku parc. č. 150 v k. ú. Staré Mesto.

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 - 01.Celková situácia, M 1:1500; 07.Priečny rez, M 1:150; 08.Pohľad z Medenej ulice, M 1:250
Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené
1x potvrdené - 01.Celková situácia, M 1:1500; 07.Priečny rez, M 1:150; 08.Pohľad z Medenej ulice, M 1:250
Magistrát ODI, archív