

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

**PKT s.r.o.**  
**Rovniankova 16**  
**851 02 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa  
20.04.2014

Naše číslo  
MAGS ORM 47985/14-260533

Vybavuje/linka  
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava  
06.08.2014

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

investor:	<b>Balogová</b>
investičný zámer:	<b>Stavebné úpravy bytu č. 76, Gajova 9, Bratislava na 8. NP a 9. NP bytového domu súp. č. 2529, parc. č. 8971, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa :	<b>30.04.2014, doplnená 04.06.2014 a 20.06.2014</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o dodatočnom povolení zmeny dokončenej stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre stavebné povolenie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Tomáš Pavelka autorizovaný architekt 0491AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>10/2012</b>

Dňa 27.10.1999 bola podaná žiadosť o vydanie stavebného povolenia vo veci prestavby bytu č. 76 na 8. NP bytového domu na Gajovej ulici v Bratislave pre stavebníka ZČB s.r.o., Račianska 44, Bratislava. Dňa 01.03.2000 bolo stavebnému úradu doručené oznámenie o zmene stavebníka na Katarínu Gálikovú, Gajova 9, Bratislava. Na základe podnetu vlastníkov bytov (stavebné úpravy sú realizované bez stavebného povolenia a nad rámec projektovej dokumentácie predloženej v stavebnom konaní) bol dňa 18.04.2000 na mieste vykonaný štátny dohľad. Dňa 10.07.2000 bola rozhodnutím č. ŽP-06914/00/G/104/Há dodatočne povolená zmena dokončenej stavby bytu č. 76 na 8. NP s výlezom na strechu na 9. NP bytového domu na Gajovej ulici č. 9 v Bratislave (právoplatné 04.09.2000). Voči vydanému rozhodnutiu podala protest Krajská prokuratúra v Bratislave dňa 12.12.2000. Následne Krajský súd v Bratislave predmetné rozhodnutie zrušil a vec vrátil prvostupňovému stavebnému úradu na nové predjednanie a rozhodnutie. Toto rozhodnutie potvrdilo aj Ministerstvo životného prostredia SR rozhodnutím zo dňa 18.06.2002 (právoplatné 09.07.2002). Dôvodmi nesúhlasu boli procesné pochybenia, nedostatočné vysporiadanie sa s námietkami účastníkov konania a nepresné zistenie skutočného stavu veci (nesúlad uskutočnenej zmeny stavby s dokumentáciou overenou v konaní, absencia súhlasu spoluvlastníkov so stavebnými úpravami spoločných častí bytového domu...).

Dňa 26.07.2013 bol stavebnému úradu doručený nový podnet Spoločenstva vlastníkov bytov, v ktorom poukazujú na skutočnosť, že medzi bytmi č. 76 (8. NP a 9. NP) a bytom č. 48 na 7. NP prišlo k prebúraniu stropnej konštrukcie bez stavebného povolenia. Na mieste bol vykonaný štátny stavebný dohľad (23.07.2013 a 22.08.2013), stavebný úrad vyzval stavebníčku na bezodkladné zastavenie všetkých nepovolených stavebných prác a úprav nad rámec ohlásenia udržiavacích prác v predmetných bytoch (povolených rozhodnutím zo dňa 30.04.2013).

Na základe uvedeného oznámil stavebný úrad pokračovanie konania o dodatočnom povolení (odstránení) stavby (konanie o dodatočnom povolení zmeny dokončenej stavby bolo začaté z vlastného podnetu stavebného úradu výzvou zo dňa 28.04.2000 a na základe následnej žiadosti stavebníčky zo dňa 12.06.2000), ku ktorému je potrebné, okrem iného, i záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy.

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

**Predložená dokumentácia rieši**zrealizované zmeny stavby oproti pôvodnému stavu:

zásahy do exteriéru:

- dostavba časti obvodovej steny bytu na terase 8. NP od ulice – pričlenená plocha k bytu 18,40 m<sup>2</sup>
- dostavba obvodovej steny bytu do dvora pri výťahu na 8. NP – pričlenená plocha k bytu 4,88 m<sup>2</sup>
- dostavba obvodovej steny priestoru na 9. NP – pričlenená plocha k bytu 9,36 m<sup>2</sup>
- zasklenie terasy na 8. NP zo dvora
- zmena balkónových dverí na okno zo dvora na 7. NP
- zmena veľkosti a umiestnenia okenných a dverných otvorov na 8. NP a 9. NP (+ výmena okenných a dverných výplní)
- zateplenie podlahy terás na 8. NP

zásahy do interiéru:

- priradenie časti chodby k bytu na 8. NP – pričlenená plocha k bytu 6,24 m<sup>2</sup>
- otvor v strope na mezonetové točité schodisko v byte medzi 7. NP a 8. NP
- dispozičné úpravy, úprava výšky podláh v časti miestnosti 7.05 na 7. NP a v miestnosti 8.13 a 8.14 na 8. NP, výmena dverí, zdravotníckych rozvodov, elektro rozvodov, výmena radiátorov, inštalácia klimatizácie

zmenu plošných bilancií bytov (na základe doplnenia zo dňa 20.06.2014):

pred rekonštrukciou:

- byt č. 1 (7. NP) – celková plocha 47,01 m<sup>2</sup>, počet izieb 1
- byt č. 2 (8. NP, 9. NP) – celková plocha 119,84 m<sup>2</sup>, počet izieb 5

po rekonštrukcii:

- byt č. 1 (7. NP) – celková plocha 45,73 m<sup>2</sup>, počet izieb 1
- byt č. 2 (8. NP, 9. NP) – celková plocha 158,98 m<sup>2</sup>, počet izieb 4

**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 zrealizovanej zmeny stavby pred dokončením vo vzťahu k územnému plánu zóny Dunajská, zmeny a doplnky rok 2005, schválenému uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 254/2007 dňa 22.11.2007, záväzná časť je vyhlásená všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta SR Bratislavy č. 8/2007 s účinnosťou od 01.01. 2008.**  
Zaujmový pozemok parc. č. **8971**, na ktorom je riešená zmena dokončenej stavby, je v zmysle uvedenej územnoplánovacej dokumentácie súčasťou regulačného bloku č. 18/2.

**Hlavné mesto pri vyhodnotení záväzných regulatívov vychádzalo z údajov poskytnutých spracovateľom projektovej dokumentácie**

**REG. BLOK č. 18/2:*****Záväzná časť:***Regulatívy priestorového usporiadania:

Stavebné čiary:

Grösslingova	Kompaktná zástavba
Klemensova	Kompaktná zástavba s predzáhradkou
Gajova	Kompaktná zástavba s predzáhradkou
Bezručova	Kompaktná zástavba s predzáhradkou
Typ strechy:	Grösslingova a Klemensova šikmé sedlové s možným využitím podkrovi v jednej úrovni <b>Gajova a Bezručova ploché strechy s terasovite ustúpeným posledným podlažím</b>
Podlažnosť:	max 6 NP+ustúpené podlažie

Nadstavby: -

Kompaktná vnútroblokovej zeleň, plocha 375m<sup>2</sup>Regulatívy funkčného využitia:

Zachovať dominantnú funkciu bývania na Klemensovej, Gajovej a Bezručovej.

**Blok je urbanisticky, architektonicky a stavebne ukončený. Nie je možná žiadna ďalšia úprava.**

Nepřípustné funkcie:

Výroba s negatívnym vplyvom na životné prostredie, sklady, trvalé stavebné dvory a predajne stavebnín, mechanické a údržbárske dielne, čerpace stanice a autoservisy, malovýroba s negatívnym vplyvom na prostredie, práčovne a čistiarne väčšieho rozsahu, zberne surovín.

## Bilančné údaje:

Index zastavania bloku: stav 0,47      návrh 0,47  
 Index podlažnej plochy: stav 2,51      návrh 2,51

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

so zmenou dokončenej stavby:	<b>Stavebné úpravy bytu č. 76, Gajova 9, Bratislava na 8. NP a 9. NP bytového domu súp. č. 2529, parc. č. 8971, Bratislava</b>
na parcelách číslo:	8971
v katastrálnom území:	<b>Staré Mesto, ÚPN Z Dunajská, regulačný blok č. 18/2</b>
miesto stavby:	<b>Gajova ulica, Bratislava</b>

**Odôvodnenie:**

Zmena dokončenej stavby **nie je v súlade s územným plánom zóny Dunajská, zmeny a doplnky rok 2005**. V zmysle grafickej časti Územného plánu zóny Dunajská, zmeny a doplnky rok 2005: výkresu č. 4 Výkres hmotovo – priestorovej regulácie územia je **predmetný bytový dom zaradený medzi objekty stavebne ukončené – bez možnosti zmeny podlažnosti a typu strechy. ÚPN Z Dunajská nepovoľuje pri danom bytovom dome žiadne stavebné úpravy meniace objemové parametre pôvodného objektu, ani neumožňuje nárast akýchkoľvek podlažných plôch v rámci regulačného bloku**. Stavebnými úpravami na 8. NP a 9. NP prišlo k nárastu podlažných plôch spôsobeného najmä zastavaním terás, čím, sa pôvodný architektonický výraz objektu s prísne symetrickou kompozíciou a terasovite ustúpeným posledným podlažím narušil. Rovnako prišlo aj k porušeniu jestvujúcej podlažnosti objektu vnímateľnej najmä z nárožia ulíc Gajova, Bezručova.

Dokumentáciu – 1x sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.  
 primátor

Príloha: 1x projektová dokumentácia - profesie;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku  
 Magistrát archív;