

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Bubáková

Váš list číslo/zo dňa
08.07.2014

Naše číslo
MAGS ORM 52632/14-298060

Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava
26.09.2014

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

investor:	Kyjac Kubičina
investičný zámer:	Byt č. 105 a 106, Panská 6, parc. č. 318, Bratislava
žiadosť zo dňa :	08.07.2014, doplnená 20.08.2014
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení zmeny dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia skutkového stavu
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Milan Kollár autorizovaný stavebný inžinier 4615*Z*A1
dátum spracovania dokumentácie:	03/2014, 04/2014

Stavebné konanie na úpravu podkrovia jestvujúceho bytového domu za účelom vytvorenia dvoch bytových jednotiek – bytu č. 105 a bytu č. 106 bolo započaté žiadosťou stavebníkov dňa 26.01.2006 a zastavené rozhodnutím z 10.01.2007 z dôvodu neúplnému podania. Stavebníci v stavbe pokračovali bez stavebného povolenia, byt č. 105 je stavebne ukončený a byt č. 106 je takmer dokončený. Z uvedeného dôvodu je podaná žiadosť o dodatočné stavebné povolenie oboch predmetných bytov.

Predložená dokumentácia skutkového stavu rieši dodatočné povolenie bytov č. 105 a 106 vo vnútrobloku objektu Panská 6, ktoré vznikli úpravou podkrovného priestoru bytového domu s troma nadzemnými podlažiami a nevyužitým podkrovím. Pôvodne bol objekt zastrešený plytkou pultovou strechou.

Byt č. 105 (stavebne ukončený) – dvojizbový mezonetový byt na úrovni +11,30 m s celkovou plochou 56,67 m². Na spodnej úrovni bytu je denná časť – zádverie, obývacia izba s kuchynským kútom a WC s kúpeľňou. Druhá úroveň bytu s galériou, prístupná priamočiarym schodiskom, je využitá ako pracovňa a izba.

Byt č. 106 (stavebne ukončený cca na 90 % - podľa obhliadky v 03/2014) – dvojizbový mezonetový byt na úrovni +11,30 m s celkovou plochou 175,95 m². Na spodnej úrovni bytu je denná časť – zádverie, WC, sklad, obývacia izba s kuchyňou a skladom, WC s kúpeľňou, šatník a samostatná izba. V druhej úrovni bytu s odchodou, prístupnej priamočiarym schodiskom, sú umiestnené izba so skladom, WC s kúpeľňou a oddychový priestor.

Vstup do bytov je zabezpečený z centrálného schodiska, na poslednú úroveň je vytvorené točité schodisko. Oba byty sú napojené na existujúce rozvody inžinierskych sietí, ktoré sú vedené bytovým domom. Štítová stena je po úroveň medzistropu zachovaná, od tejto úrovne je vytvorená nová murovaná stena až po hrebeň pultovo manzardovej strechy s premenlivým sklonom, ktorá je zrealizovaná nad oboma bytmi smerom do vnútorného dvora. Výška hrebeňa strechy je +17,95 m. Byty sú presvetlené pomocou strešných okien. Okenné otvory orientované do susedného dvora (Panská 8) zodpovedajú polohovo oknám umiestneným na spodných podlažiach. Celková podlažnosť objektu je po zrealizovaných stavebných úpravách: tri nadzemné podlažia + podkrovie využiteľné v dvoch úrovniach (4. NP a 5. NP).

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

Riešenie statickej dopravy: Bytový dom je dopravne a komunikačne pripojený na Panskú ulicu (pešia zóna). Do predloženej dokumentácie bolo doplnené "Záväzné prehlásenie o poskytnutí a užívaní parkovacích miest Bratislava Staré Mesto", podpísané konateľom spoločnosti IFR Invest, s.r.o., Štúrova 11, Bratislava, ktorý je vlastníkom pozemkov parc. č. 8898/49, 8898/50, 8898/51 v k. ú. Staré Mesto, ktorý sa zaväzuje po kolaudácii bytov č. 105 a č. 106 v prospech majiteľov (JUDr. P. Kyjaca a JUDr. S. Kubičina) uzatvoriť zmluvu o prenájme 2 parkovacích miest na dobu neurčitú. Projektová dokumentácia neobsahuje výpočet statickej dopravy.

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

Územia slúžiacie 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.

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.

v historickom jadre mesta je potrebné novú zástavbu prísne podriadiť charakteru, spôsobu a dielčím charakteristikám existujúcich stavieb v území. Nová zástavba musí rešpektovať blokový charakter, parceláciu, výšku, tvar strechy a ďalšie prvky okolitej zástavby. Ukazovatele intenzity využiť len ako druhotné, s ktorými je možné pracovať na úrovni porovnania s intenzitou dosahovanou na iných pozemkoch daného bloku. Nestanovovať ukazovatele pre celú stabilizovanú funkčnú plochu, v rámci ktorej sa nachádzajú historicky typické bloky zástavby, s rozdielnou charakteristikou a tým aj hustotou zástavby.

Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta

Záujmová parcela je súčasťou historického mesta (pamiatková rezervácia - PR), kde je potrebné **rešpektovať:**

- **špecifický výraz ucelenej, kompaktnej štruktúry historického jadra mesta s jeho charakteristickou blokovou zástavbou so zohľadnením priemernej podlažnosti 3 – 5 nadzemných podlaží a „strešnej krajiny“;**
- pohľady a priehľady na dominanty historického jadra,
- charakteristické plochy zelene parkov a námestí.

zakázať:

- výškové stavby, hmotovo – priestorové riešenie potenciálnej novej zástavby nad rozmer charakteristickej blokovej zástavby historického mesta.

Zrealizovaná zmena dokončenej stavby spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch, bývanie v bytových domoch patrí medzi prípustné spôsoby využitia funkčných plôch. Index zastavaných plôch sa nemení, nárast indexu podlažných plôch je zanedbateľný a nemá vplyv na celkovú koncepciu rozvoja predmetnej zóny, nakoľko novovzniknuté byty sú riešené na mieste dnešného nevyužitého podkrovia nad jestvujúcimi krídlami bytového domu umiestnenými vo vnútrobloku.

Zvýšením hrebeňa strechy nad dvorovými krídlami (+17,95 m od úrovne ± 0,00) nie je presiahnutá výška hrebeňa strechy uličného krídla ani susedných objektov - objekt svojím hmotovo - priestorovým riešením

zohľadňuje priemernú podlažnosť 3 – 5 nadzemných podlaží a „strešnú krajinu“ predmetnej zástavby, a svojím výrazom nenaruša charakter stabilizovaného územia.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s dodatočným povolením zmeny dokončenej stavby:	Byt č. 105 a 106, Panská 6, parc. č. 318, Bratislava
na parcelách číslo:	318
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Panská 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:

- Steny nadstavby orientované do dvorov susedných objektov na Panskej 8 a Zelenej 3 budú omietnuté a konečná farebnosť omietky bude prispôbena už existujúcej nadstavbe nad južnou časťou dvorového krídla na objekte Panská 6 (v zmysle stanoviska Krajského pamiatkového úradu v Bratislave).

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- Objekt sa nachádza v pešej zóne, pre ktorú platia pravidlá regulovaného dopravného režimu. Nároky na statickú dopravu žiadame riešiť bez navyšovania dopravy v pešej zóne, t.j. navrhovaný objekt bude bez parkovacích miest vo dvore.

Statickú dopravu žiadame riešiť v min. počte 1 odstavne stojisko /1 bytovú jednotku formou dlhodobého nájmu, v dostupnej vzdialenosti tak, že ku kolaudácii stavby bude nájomný vzťah z investora prevedený na budúceho vlastníka.

Nájom na 2 parkovacie miesta bude na dobu neurčitú v súlade s predloženým “Záväzným prehlásením o poskytnutí a užívaní parkovacích miest Bratislava Staré Mesto“, podpísané konateľom spoločnosti IFR Invest, s.r.o. Štúrova 11, Bratislava, ktorý je vlastníkom pozemkov parc. č. 8898/49, 8898/50, 8898/51 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 (okrem profesií) sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.
primátor

Príloha: 1 x dokumentácia – profesie

1x potvrdené - Situácia (bez udanej mierky); Pôdorys-1.úroveň, M 1:50 (byt č.105); Rez, M 1:50 (byt č. 105); Pôdorys-1.úroveň, M 1:50 (byt č.106); Rez, M 1:50 (byt č. 106); Rezopohľad (bez udanej mierky)

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - Situácia (bez udanej mierky); Pôdorys-1.úroveň, M 1:50 (byt č.105); Rez, M 1:50 (byt č. 105); Pôdorys-1.úroveň, M 1:50 (byt č.106); Rez, M 1:50 (byt č. 106); Rezopohľad (bez udanej mierky)
Magistrát ODI, archív;