

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

**Ateliér obchodu
a cestovného ruchu s. r. o.
Úradnícka 28
831 03 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa
28.08.2014

Naše číslo
MAGS ORM 56163/14 – 321866

Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava
04.11.2014

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

investor:	WILLOW s.r.o., Mýtina 23/A, 811 07 Bratislava
investičný zámer:	Nadstavba a dostavba bytového domu, Mýtina 25, Bratislava
žiadosť zo dňa :	28.08.2014
typ konania podľa stavebného zákona:	zmena stavby pred dokončením
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Pavol Senecký autorizovaný architekt 1065 AA Ing. arch. Michal Vršanský autorizovaný architekt 1679 AA
dátum spracovania dokumentácie:	08/2014

K dodatočnému povoleniu zmeny dokončenej stavby: „Nadstavba a prístavba bytového domu, Mýtina 25, Bratislava“ bolo dňa 30.05.2012 vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti pod č. j. MAGS ORM 41508/12 – 266781 (bez stavebného povolenia bola zrealizovaná časť výťahovej šachty v dvorovej časti). Projektová dokumentácia riešila nadstavbu jestvujúceho bytového domu za účelom vytvorenia 5 malometrážnych bytov a prístavbu výťahu a loggií v jeho dvorovej časti.

V súčasnosti má objekt 2 podzemné podlažia, 3 nadzemné podlažie do Mýtnej ulice a 4 nadzemné podlažia do dvora. Do Mýtnej ulice je objekt zastrešený pultovou strechou, do dvora prakticky plochou strechou.

Zmena stavby bola dodatočne povolená stavebným povolením č. 5323/39141/2013/STA/Kam-K/107 zo dňa 04.12.2013, ktoré nadobudlo právoplatnosť 20.01.2014. V dodatočnom stavebnom povolení bola povolená prístavba výťahu, dostavba loggií v dvorovej časti objektu, dostavba časti 4. NP a nadstavba objektu o 5. NP (podkrovie) s piatimi malometrážnymi bytmi. Objekt bol zastrešený sedlovou strechou a v priestore nad schodiskom plochou strechou. Výška hrebeňa sedlovej strechy bola +19,86 m od úrovne ± 0,00. Nároky statickej dopravy boli riešené v počte 7 odstavných a parkovacích stojísk. K realizácii zmeny dokončenej stavby neprišlo.

Oproti schválenému dodatočnému stavebnému povoleniu prišlo k zmene majetko – právnych vzťahov a nový vlastník požaduje zrealizovať zmeny v riešení dostavby a nadstavby objektu.

Predložená dokumentácia rieši zmenu podlažnosti a zmenu celkového architektonického riešenia nadstavby oproti zmene dokončenej stavby povolenej v stavebnom povolení. Navrhovaná podlažnosť objektu: 4 plnohodnotné nadzemné podlažia a 5. NP a 6. NP riešené ako odskočené od Mýtnej ulice (oproti stavebnému povoleniu pribudlo 6. NP). Celkový počet bytových jednotiek v celom objekte narastá z 8 na 10. K nárastu bytov dochádza nadstavbou o jedno nadzemné podlažie, kde vzniká 1 x 3 – izbový byt a dispozičným preriešením 2. NP - 4. NP (úpravou počtu bytov). Objekt je zastrešený plochými strechami, atika nad 4. NP: +14,43 m, nad 5.NP: +17,33 m, nad 6. NP: +20,23 m od úrovne ± 0,00 (od úrovne chodníka na Mýtnej ulici – celková výška objektu +21,22 m). Atika nad výťahovou šachtou je +20,73 m.

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

Od úrovne 4. NP je navrhnutá v dvorovej časti prístavba objektu. Tvar pôvodne povolenej prístavby a dostavby loggií v dvorovej časti objektu (v úrovni 1. NP – 3. NP) sa mení minimálne.

Počet riešených odstavných a parkovacích stojísk bude oproti pôvodnému riešeniu zvýšený o 2 stojiská na výsledný počet 9 stojísk, čo zodpovedá doloženému aktualizovanému výpočtu v zmysle platnej technickej normy STN 73 6110/Z1/O1. Stojiská sú navrhnuté v rámci *SO_102 Cesty a spevnené plochy* na pozemkoch vo vnútrobloku s prízjzdom z komunikácie pozdĺž objektu Mýtne 23 cez pozemok parc. č. 7938/18 vo vlastníctve investora (výkres č. 002 s názvom Situácia – zastavovací plán, 08/2014).

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 stavby pred dokončením vo vzťahu k územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. 7938/18,32,33,43, 7948 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.

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

Pozemky sú 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. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:

záujmové parcely sú súčasťou **územia kompaktného mesta** (územie zóny B, ktorá tvorí obalový priestor zóny A) kde je potrebné zohľadniť a rešpektovať:

- charakteristickú blokovú štruktúru vytvorenú založenou uličnou sieťou;

Navrhovaná zmena stavby pred dokončením spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch, ponechané je pôvodné funkčné využitie objektu, počet bytov oproti právoplatnému dodatočnému povoleniu zmeny dokončenej stavby vzrástol o dve bytové jednotky. Mierne vzrástol podiel podlahových plôch aj zastavaná plocha objektom, čo je spôsobené dostavbou v dvorovej časti od úrovne 4. NP. Vzhľadom na charakter okolitej zástavby je tento nárast akceptovateľný.

Objekt svojím hmotovo - priestorovým riešením a výrazom nenaruša charakter stabilizovaného územia a dotvára založenú uličnú blokovú štruktúru zástavby. Svojou výškou a podlažnosťou objekt rešpektuje výškovú hladinu predmetného bloku a tvorí výškový prepoj medzi dvoma susednými objektmi. Výška atiky plochej strechy nad 6. NP + 20,23 m je oproti povolenej výške hrebeňa sedlovej strechy zvýšená cca o 0,37 m.

Hlavné mesto SR Bratislava
S Ú H L A S Í

so zmenou stavby pred dokončením:	Nadstavba a dostavba bytového domu, Mýtna 25, Bratislava
na parcelách číslo:	7938/18,32,33,43, 7948
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Mýtna 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, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky:**

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- navrhovanú nadstavbu objektu (architektonický novotvar) riešiť s Krajským pamiatkovým úradom v Bratislave;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- umiestniť kontajnery resp. zberné nádoby pre komunálny odpad na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom;

Odporúčanie:

Upraviť fasádu, členenie a polohu okenných otvorov nadstavby 4. NP s ohľadom na architektonický výraz jestvujúcich podlaží (1. NP – 3. NP).

Upozornenie:

Navrhnuté zabezpečenie nárokov statickej dopravy pre riešený objekt považujeme za dostatočné.

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.

Toto záväzné stanovisko nahrádza pôvodne vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. j. MAGS ORM MAGS ORM 41508/12 – 266781 zo dňa 30.05.2012, ktorého platnosť sa týmto ruší.

Dokumentáciu – 1x sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.
primátor

Príloha: 1x potvrdené - 002. Situácia-zastavovací plán, M 1:250; 007. 5.NP-Pôdorys, M1:100; 010. Rez schodiskom A-A', M 1:150; 013. Pohľad juhovýchodný, M 1:150;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - 002. Situácia-zastavovací plán, M 1:250; 007. 5.NP-Pôdorys, M1:100; 010. Rez schodiskom A-A', M 1:150; 013. Pohľad juhovýchodný, M 1:150;
Magistrát ODI, archív;