



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

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
26.01.2015 MAGS ORM 36084/15-13646 Ing. arch. Simonidesová /514 10.03.2015

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Soukeník
investičný zámer:	Milton house – nadstavba bytu, Šoltésovej 14, byt č. 0 – B, parc. č. 10182/2, Bratislava
žiadosť zo dňa:	26.01.2015
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Martin Németh autorizovaný architekt 1460AA
dátum spracovania dokumentácie:	11/2014

Predložená dokumentácia rieši: zmenu dokončenej stavby – nadstavbu polyfunkčného objektu nachádzajúceho sa na nároží ulíc Strážnickej a Šoltésovej nad existujúcim bytom č.0 – B na 6.NP za účelom rozšírenia jeho obytnej plochy – z 3-izbového jednopodlažného bytu vznikne 5-izbový mezonetový byt.

Polyfunkčný objekt má dve podzemné podlažia (28 parkovacích miest) a sedem nadzemných podlaží (1.NP: vstupné priestory, 2.NP-5.NP:administratívne priestory, 6.NP:kotolňa, dve bytové jednotky - 4-izbový mezonetový byt č. 0 – A a 3-izbový byt č. 0 – B, 7.NP: druhá úroveň bytu č. 0 – A, terasa). 6.NP je od Strážnickej ulice riešené ako uskočené, zasunuté je o 4 m na hĺbku terasy.

Nadstavba v úrovni 7. NP je riešená nad bytom umiestneným v nároží Strážnickej a Šoltésovej ulice, od uličnej hrany Strážnickej ulice je zasunutý 7,39 m. Pôvodný byt umiestnený na 6.NP s úžitkovou plochou 110,28 m² bude nadstavbou v úrovni 7.NP (93,47 m²) zväčšený na celkovú úžitkovú plochu 203,75 m². V druhej úrovni mezonetového bytu pribudnú: spálňa rodičov s vlastným šatníkom a kúpeľňou, izba, kúpeľňa so šatníkom, samostatné WC, terasa.

Výška atiky nad 5.NP +17,354 m zostáva zachovaná. Terasa na úrovni 7.NP (34,43 m²) je umiestnená na úrovni atiky pôvodnej plochej strechy nad 6.NP: +21,21 m. Novonavrhovaná nadstavba na 7.NP má úroveň atiky +24,791 m.

Nároky statickej dopravy v počte 3 stojiská sú riešené a lokalizované v podzemnej parkovacej garáži objektu (na 1.PP), podľa projektovej dokumentácie už v súčasnosti patria k bytu.

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. 10182/2 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.

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 B, ktorá tvorí obalový priestor zóny A) kde je potrebné zohľadniť a rešpektovať: charakteristickú blokovoú štruktúru vytvorenú založenou uličnou sieťou;

Navrhovaná zmena dokončenej stavby spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch, polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch v rámci funkčného využitia územia - zmiešané územia, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501. Objekt svojím hmotovo - priestorovým riešením nenaruša charakter stabilizovaného územia, zastavaná plocha objektom (510,5 m²) sa nemení,

celkový nárast nadzemných podlažných plôch (cca 130 m²) je v rámci celého funkčného bloku (nárast indexu podlažných plôch o 0,01=0,39%) aj v rámci objektu zanedbateľný.

Nadstavba zo strany Strážnickej ulice zarovnáva v úrovni 7.NP pôvodnú nadstavbu nad bytom č. 0 – A. Výška atiky nad 5. NP +17,354 m zostáva zachovaná. Plochá strecha nad novonavrhovanou nadstavbou má výšku atiky nad 7.NP +24,791 m. S ohľadom na charakter okolitej zástavby a na výšku domov umiestnených v kontakte so Šoltésovej ulicou (dosahované výšky objektov v predmetnom bloku sú cca 25,00 m – výkres AA-18 Pohľady – ucelené územie), je navrhovaná nadstavba nad časťou objektu s výškou +24,791, akceptovateľná.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

so zmenou dokončenej stavby:	Milton house – nadstavba bytu, Šoltésovej 14, parc. č. 10182/2, Bratislava
na parcelách číslo:	10182/2
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	náročie ulíc Strážnická a Šoltésovej

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:

- celkový výraz dostavby a novovzniknutej časti fasády (farebnosť, materiálové riešenie, výplne otvorov, zábradlie...) je potrebné prispôbiť jestvujúcemu objektu;
- minimalizovať vizuálne pôsobenie vzduchotechnických jednotiek umiestnených na streche objektu;
- nadstavbu objektu považujeme za konečnú, akýkoľvek ďalší záber terasy nad 7. NP je neprípustný!

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:

- k nadstavbe objektu nad susednou bytovou jednotkou s rovnakou výškou atiky bolo dňa 01.04.2014 vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti pod č. j. MAGS ORM 61206/13-389216;
- z grafickej časti projektovej dokumentácie – Pôdorys 6.NP pôvodný stav je zrejmé, že existujúci byt č. 0 – B je trojizbový, v textovej časti je viackrát uvedený ako 2-izbový;
- plošné a objemové bilancie objektu - pôvodný stav, navrhovaný stav nezohľadňujú aktuálne navrhovanú nadstavbu - sú totožné s projektovou dokumentáciou, ktorá bola predložená k nadstavbe bytu č. 0 – A a ku ktorej bolo vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy.

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

Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Príloha: 1x potvrdené: AA-10 Situácia, navrhovaný stav, M 1:250; AA-12 Pôdorys 7.NP-
navrhovaný stav, M 1:150; AA-17 Pohľad južný, navrhovaný stav, M 1:150
Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku +
príloha – 1x potvrdené: AA-10 Situácia, navrhovaný stav, M 1:250; AA-12 Pôdorys
7.NP-navrhovaný stav, M 1:150; AA-15 Pohľad južný, navrhovaný stav, M 1:150
Magistrát ODI, archív