



Štúdio K.F.A.
architektúra a design, spol. s r.o.
Hollého 1
921 01 Piešťany

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
30.03.2015	MAGS ORM 40938/15-59344	Ing. arch. Simonidesová /514	04.05.2015

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Ščasný
investičný zámer:	Zmena dokončenej stavby - garáž, Medená 35, Bratislava parc. č. 132/2
žiadosť zo dňa:	30.03.2015
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Norbert Šmondrk autorizovaný architekt 0315AA
dátum spracovania dokumentácie:	02/2015

Predložená dokumentácia rieši: zmenu dokončenej stavby – jestvujúcej murovanej garáže pre jedno vozidlo za účelom zdvojnásobenia jej kapacity. Garáž je situovaná vo vnútrobloku bytového domu na Medenej ulici v rohu pozemku, kde na ňu z dvoch strán nadväzujú oporné múry susedných pozemkov. Pôvodná stavba garáže bude odstránená a jestvujúce základy budú dobetónované po úroveň spodnej hrany novej základovej dosky. Nová železobetónová konštrukcia garáže bude pôdorysne (tvar lichobežníka) zhodná s rozmermi pôvodnej garáže (max. 3940 mm x 6519 mm). Navrhovaný objekt bude mať jedno podzemné podlažie a dve nadzemné podlažia. Bude v ňom osadený parkovací výtah „Woehr Parklift 440-2.6“ umožňujúci parkovanie dvoch vozidiel nad sebou. Garáž bude zastrešená plochou strechou s výškou atiky +4,66 m (výška atiky jestvujúcej garáže +2,83 m).

Dopravne je objekt prístupný z Medenej ulice cez podjazd do nádvoria bytového domu.

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. 132/2 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.

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 zahrňajúcej 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 intenciách 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.

Navrhovaná zmena dokončenej stavby ponecháva pôvodné funkčné využitie objektu garáže umiestnenej vo vnútrobloku bytového domu. Na rovnakých pôdorysných rozmeroch pri použití dvojúrovňového parkovacieho výtahového zakladača kapacitu garáže zdvojnásobuje, čím čiastočne zlepšuje kritickú situáciu s parkovaním v centre mesta pre obyvateľov jestvujúceho objektu. Index zastavaných plôch a koeficient zelene vzťahované k ploche záujmového pozemku zostávajú zachované, charakter územia sa zásadne nemení, je rešpektovaný princíp stabilizovaného územia. Mierne narastá výška objektu z +2,83 m na +4,66 m.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

so zmenou dokončenej stavby:	Zmena dokončenej stavby - garáž, Medená 35, Bratislava, parc. č. 132/2
na parcelách číslo:	132/2
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	vnútroblok bytového domu Medená 35, 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:

- všetky spevnené a ostatné stavbou dotknuté plochy po výstavbe uviesť do pôvodného stavu;

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;

Odporúčanie:

Minimalizovať vizuálne pôsobenie navrhovanej výšky objektu (a tým najmä zmenu jeho pôvodnej výškovej proporcie) vhodným materiálovým a farebným riešením fasády, prípadne zvážiť zazelenenie strechy objektu.

Upozornenie:

Predložená projektová dokumentácia je označená ako zmena dokončenej stavby, táto skutočnosť je zohľadnená aj v časti Technická správa - 3.2 Nosný systém a v časti Statika, v grafickej časti architektúra sa zámer javí ako novostavba.

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: A.04 Zákres do katastrálnej mapy-navrhovaný stav, M 1:500, 1:100; A.10 Rez AA-navrhovaný stav, M 1:50; A.13 Pohľad A-navrhovaný stav, M 1:50

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha-1x potvrdené: A.04 Zákres do katastrál. mapy-navrhovaný stav, M 1:500, 1:100; A.10 Rez AA-navrhovaný stav, M 1:50; A.13 Pohľad A-navrhovaný stav, M 1:50
Magistrát ODI, archív