



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

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
16.07.2015 MAGS ORM 48521/15-305132 Ing. arch. Simonidesová /514 15.10.2015

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Kollár, Kollárová, Slezáková
investičný zámer:	Úprava podkrovia, Sládkovičova 5, parc. č. 3347, Bratislava
žiadosť zo dňa:	16.07.2015, doplnená 21.09.2015, 14.10.2015
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Ľudovít Urban autorizovaný architekt 0180 AA
dátum spracovania dokumentácie:	02/2015

Vaša pôvodná žiadosť o záväzné stanovisko zo dňa 27.02.2015 (dokumentácia vypracovaná Ing. arch. Ľudovítom Urbanom, dátum spracovania 02.2015) Vám bola vrátená listom č. MAGS ORM 38654/15–38544 zo dňa 31.03.2015. V jeho závere bolo konštatované: *Po posúdení konštatujeme, že predložený návrh je, z hľadiska funkčného, v súlade s územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov. Z hľadiska hmotovo priestorového však považujeme nadstavbu objektu v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie za zmenu, ktorá je nad rámec stavebných intervencií stabilizovaného územia v priestore územia zóny A zahŕňajúcej PZ CMO – stred (aj s ohľadom na skutočnosť, že objekt je NKP). Objekty v danom funkčnom bloku možno označiť za predstaviteľov kvalitnej a hodnotnej zachovanej architektúry s viacerými objektmi zapísanými do zoznamu NKP, ktoré sú v strešnej rovine ukončené sústavou šikmých striech bez „nadstrešných“ terás so zázemím. Navrhovanú zmenu dokončenej stavby je potrebné upraviť tak, aby svojim výrazom rešpektovala charakteristický obraz predmetného územia a nepôsobila rušivo v celkovej koncepcii strešnej krajiny riešeného funkčného bloku.*

V prípade opätovnej žiadosti o záväzné stanovisko, súčasťou ktorej bude aj projektová dokumentácia, zohľadňujúca vyššie uvedené skutočnosti, požadujeme, aby ste k upravenému riešeniu doložili aj záväzné stanovisko Krajského pamiatkového úradu v Bratislave a ním opečiatkované výkresy.

Dňa 16.07.2015 ste opätovne predložili žiadosť o záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k zmene dokončenej stavby: Úprava podkrovia, Sládkovičova 5, parc. č. 3347, Bratislava. K žiadosti ste predložili projektovú dokumentáciu s rovnakým dátum spracovania (02.2015, Ing. arch. Ľudovít Urban) ako bola pôvodná dokumentácia a súhlasné záväzné stanoviska Krajského pamiatkového úradu v Bratislave zo dňa 07.07.2015 a ním opečiatkovanú grafickú časť projektovej dokumentácie (bez podpisu spracovateľa stanoviska). Po obsahovej stránke sú oproti pôvodnej dokumentácii, ktorá Vám bola vrátená listom zo dňa 31.03.2015, minimálne rozdiely – zredukovaná je výška prestrešenia nad schodiskami vedúcimi na strešné terasy z 2,4 m na 1,1 m, mierne je zredukovaný priebežný strešný vikier do Sládkovičovej ulice v prvej úrovni podkrovia a čiastočne sú upravené sklenené plochy umiestnené do dvora v rámci plnohodnotnej dvorovej nadstavby objektu.

Predložená dokumentácia rieši: zmenu dokončenej stavby - nadstavbu objektu o dve nadzemné podlažia (na mieste dnešného podkrovia, v ktorom je umiestnený technický priestor) a „nadstrešnú“ terasu v úrovni 6. NP. Objekt, s jedným podzemným podlažím, troma nadzemnými podlažiami a podkrovím, je zapísaný v Ústrednom zozname pamiatkového fondu Slovenskej republiky pod evidenčným číslom 461/1. Po stavebných úpravách vzniknú v objekte dve nové bytové jednotky (132,30 m² a 91,40 m²) a celkovo bude v objekte umiestnených 7 bytov. Súčasťou dokumentácie sú aj zmeny na jestvujúcich podlažiach - vybudovanie balkónov v dvorovej časti pre existujúce byty na 1. NP a 2. NP a rozšírenie plochy bytu na 3. NP – zväčšením jeho kuchyne. Do Sládkovičovej ulice je ponechaná šikmá strecha, pričom prestrešenie stredného rizalitu ukončeného tympanom so sedlovou valbovou strechou je v uličnej fasáde zrušené. Do dvora je objekt prestrešený plochou strechou, nad ktorou sú navrhnuté strešné terasy prislúchajúce obom bytom. Výstup na terasu tvorí subtílné prestrešenie schodiska, ktoré zároveň plní funkciu skladu sezónneho nábytku. Tienenie strešnej terasy bude riešené vyťahovacími plachtami. Pôvodná výška hrebeňa sedlovej strechy +176,08 (+18,23 m od úrovne vstupu) sa dvíha o 1,86 m na úroveň zastrešenia plochej strechy nad 5. NP +177,94 m (+20,09 m). Do ulice je objekt presvetlený priebežným vikierom s prevahou sklenených plôch a strešnými oknami, do dvora rozsiahlymi plochami prevažne pásových okien. V rámci stavebných úprav sa jedná aj o celkovú obnovu fasády objektu.

Statická doprava: podľa výpočtu statickej dopravy podľa STN 736110/Z2, február 2015, sú pre dve nové BJ (1 BJ do 90 m² a 1 BJ nad 90 m²) potrebné 4 PM. Navrhované riešenie statickej dopravy pre dva nové byty: dve parkovacie rezidenčné miesta a dve parkovacie miesta riešené prenájmom parkovania vo verejných parkovacích garážach, alebo na parkoviskách.

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. 3347, stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch **obytné územia**, viacpodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 101.

Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia. Medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch patria viacpodlažné bytové domy.

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

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

• **v ostatnom území centra mesta**

prevláda v rámci stabilizovaných území blokový charakter existujúcej zástavby. V rámci jednotlivých funkčných plôch sa môžu nachádzať bloky zástavby s odlišnou intenzitou zástavby. 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 však 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 A zahŕňajúcej 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. V častiach a priestoroch bloku, v ktorom sa nachádza NKP prioritne rešpektovať pri dotváraní bloku jej historickú podlažnosť a výšku.

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

so zmenou dokončenej stavby:	Úprava podkrovia, Sládkovičova 5, parc. č. 3347, Bratislava
na parcelách číslo:	3347
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Sládkovičova ulica, Bratislava

Odôvodnenie:

Umiestnenie stavby **nie je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:

Navrhovaná zmena dokončenej stavby nerešpektuje princípy stabilizovaného územia a vnáša do existujúcej zástavby neprijateľný kontrast (zostáva v platnosti odôvodnenie vrátenia pôvodného podania uvedené v liste č. j. MAGS ORM 38654/15–38544 s dátumom spracovania 31.03.2015, ktoré uvádzame v úvode tohto záväzného stanoviska na str. 1).

UPOZORNENIE:

- výkresy C.12 časť Strecha a terasa (do dvora) a výkres C.09 časť Pohľad dvor – návrh nie sú zosúladené (umiestnenie okien, ich tvar a celkový počet);
- v časti A.3. Základné údaje o stavbe sa uvádza, že *výstup na terasu tvorí subtílnu prestrešenie schodiska, v ktorom je možné skladovať sezónny nábytok a vybavenie*; je diskutabilné, či priestor s celkovou výškou 1,1 m vrátane konštrukcie môže plniť takúto funkciu;
- v prípade prepracovania a úpravy projektovej dokumentácie v zmysle vyššie uvedeného je potrebné, aby upravená dokumentácia bola označená aktuálnym dátumom spracovania.

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

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

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