



Šarvaicová

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
29.04.2016 MAGS OUIK 44652/16-274082 Ing. arch. Simonidesová /514 28.06.2016

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	I.K.M. REALITY – STAVING Banská Bystrica, a.s. Klára Jarunkovej 2, 94 01 Banská Bystrica
investičný zámer:	Nadstavba bytového domu na Moskovskej ulici č. 14, parc. č. 9836, 9837, Bratislava
žiadosť zo dňa:	29.04.2016, doplnená 12.05.2016
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Pavol Bôrik autorizovaný architekt 1118AA
dátum spracovania dokumentácie:	04/2016

Predložená dokumentácia rieši zmenu dokončenej stavby – nadstavbu nad existujúcim dvojpodlažným pavlačovým bytovým domom v radovej zástavbe na Moskovskej ulici v Bratislave. Existujúci bytový dom má čiastočné podzemné podlažie, dve nadzemné podlažia, neobytné podkrovia so sedlovou strechou, umiestnených je v ňom 7 bytových jednotiek.

Jestvujúca strecha bude asanovaná, na jej mieste budú nadstavané dve nadzemné podlažia – 3. NP a 4. NP, pričom 4. NP je riešené ako uskakované - zo strany ulice o hĺbku terasy 2,4 m (vrátane obvodového múru tvoriaceho zábradlie) a zo strany dvora o šírku pavlače 1,17 m z dôvodu zachovania svetlotechnických pomerov v území. V nadstavbe je navrhnutých 6 nových bytových jednotiek (prevažne malometrážnych: 4 x 2-izbový byt, 2 x 3-izbový byt). Byty na 3. NP sú prístupné z vnútornej chodby, byty na 4. NP z pavlače. Všetky bytové jednotky sú napojené na vertikálnu komunikáciu - spoločné schodisko situované vo dvorovej časti objektu. Vedľa schodiska bude vybudovaný nový výťah rozmerov 2,05 m x 1,9 m (na pozemku parc. č. 9836). Objekt bude zastrešený sedlovou strechou s max. výškou hrebeňa +16,615 m od úrovne chodníka (úroveň hrebeňa jestvujúcej strechy je +12,05 m). V rámci navrhovanej strechy môžu byť v jej priestore vytvorené úložné plochy pre byty na 4. NP sprístupnené sťahovacími schodmi (max. podchodná výška v hrebeni strechy je cca 1,5 m). Nový schodiskový priestor a výťahová šachta budú zastrešené plochou strechou s max. výškou +14,37 m.

V rámci nadstavby bude zrealizovaná aj nová fasáda objektu so zateplením.

Hlavný vstup do objektu je situovaný z Moskovskej ulice.

Plocha pozemku je 506 m². Zastavaná plocha objektom je 253,27 m²: index zastavaných plôch je 0,50 (pôvodný objekt 225,29 m², index zastavaných plôch 0,45), celkové nadzemné podlažné plochy sú 865,74 m²: index podlažných plôch je 1,71 (pôvodný objekt 450,58 m², index podlažných plôch 0,89). Plocha zelene je 224,41 m²: koeficient zelene 0,44 (pôvodný stav 226,99 m², koeficient zelene 0,45).

Členenie stavby na stavebné objekty: SO-01 Nadstavba bytového domu, SO-02 Vodovodná prípojka (rekonštruovaná existujúca prípojka), SO-03 Kanalizačná prípojka (rekonštruovaná existujúca prípojka).

Nároky statickej dopravy sú vypočítané v súlade s platnou technickou normou v počte 8 parkovacích stojísk. Tieto budú zabezpečené zmluvným vzťahom o nájme v novostavbe polyfunkčnej budovy na Strážnickej ulici č. 2 na pozemku parc. č. 9842/7 v dochádzkovej vzdialenosti cca 100 m od riešeného objektu nadstavby. Doložená je Zmluva o nájme 8 garážových stojísk (č. 12 – 14 a č. 35 – 39) v uvedenom objekte na dobu neurčitú.

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:

Hlavné mesto pri vyhodnotení záväzných regulatívov vychádzalo z údajov poskytnutých spracovateľom projektovej dokumentácie a z vlastných výpočtov.

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. **9836, 9837** 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.

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:

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

- osobitne pristupovať k stavebným vstupom do územia s dôrazom na ochranu výškovej hladiny PZ CMO a siluety historického mesta,
- rešpektovať maximálne zachovanie charakteru zástavby s adekvátnou funkčnou adaptáciou,
- novostavby, ktoré vznikajú na mieste viacerých objektov členiť v hmote prispôsobenej okoliu.

Predložená zmena dokončenej stavby je, z hľadiska funkčného, v súlade s územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov. Bývanie je prípustné v rozmedzí do 70 % z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy. Pomer funkcie OV a bývania vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch bude v rámci funkčnej plochy 55% : 45% (OV : bývanie).

Objekt svojím hmotovo - priestorovým riešením nenaruša charakter stabilizovaného územia. Dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku sú: IPP: 1,71, IZP: 0,5, KZ: 0,44. S ohľadom na priemerné vypočítané hodnoty regulatívov IPP a IZP vo vzťahu k celej funkčnej ploche IPP: 1,766 IZP: 0,461, je možné považovať ich za prípustné (podiel zelene v rámci funkčnej plochy klesá o zanedbateľnú hodnotu: cca 2,5 m²).

Zmena dokončenej stavby je navrhovaná v radovej zástavbe Moskovskej ulice. V riešenej funkčnej ploche aj v uličnej zástavbe sú veľké odlišnosti v zastavaných a podlažných plochách jednotlivých objektov vo vzťahu k ich záujmovým pozemkom, rovnako ako aj v ich podlažnosti. Riešený objekt vhodne dotvára charakter blokovej zástavby danej urbanistickej štruktúry a svojou podlažnosťou (4.NP) a maximálnou výškou strechy +16,615 m dosahuje zrovnateľnú výškovú hladinu so susednými objektami.

Predložená zmena dokončenej stavby je v súlade s územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

**Hlavné mesto SR Bratislava
S Ú H L A S Í**

so zmenou dokončenej stavby:	Nadstavba bytového domu na Moskovskej ulici č. 14, parc. č. 9836, 9837, Bratislava
na parcelách číslo:	9836, 9837
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Moskovská 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:

- Celkový architektonický výraz a tvaroslovie nadstavby objektu, tektonika okenných otvorov, materiálové riešenie, typ a sklon strechy budú plne rešpektovať pripomienky a požiadavky KPU v Bratislave.

z hľadiska dopravného vybavenia – do ďalšieho stupňa PD je potrebné:

- Budúcu kolaudáciu stavby žiadame podmieniť preukázaním dlhodobého zabezpečenia garážových stojísk pre 6 nových bytových jednotiek nadstavby v dochádzkovej vzdialenosti od objektu bytového domu.

Upozornenie:

- Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie správy komunikácií a oddelenie dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného orgánu, vrátane organizácie dopravy počas výstavby (súčasťou žiadosti musí byť kópia tohto záväzného stanoviska).

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

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Príloha: 1 x potvrdené - 02 Situácia stavby, M 1:150; 04 Pôdorys III. NP, M 1:100; 07 Priečny rez A-A', M 1:100; 09. SV Pohľad, M 1:100

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - 02 Situácia stavby, M 1:150; 04 Pôdorys III. NP, M 1:100; 07 Priečny rez A-A', M 1:100; 09. SV Pohľad, M 1:100

Magistrát ODI, archív