

UNILASTAV s.r.o.
Karpatská 7
811 05 BratislavaVáš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
05.04.2017 MAGS OUIIC 41575/17-86526 Ing. arch. Simonidesová /514 10.05.2017

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	UNILASTAV s.r.o., Karpatská 7, 811 05 Bratislava
zmena dokončenej stavby:	Rekonštrukcia objektu s nadstavbou dvoch bytových jednotiek parc. č. 7373, Bratislava
žiadosť zo dňa:	05.04.2017
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie – zmena dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Ing. arch. Michal Bilčák autorizovaný architekt 1896AA
dátum spracovania dokumentácie:	06/2016

Predmetom zmeny dokončenej stavby je rekonštrukcia a nadstavba dvorovej časti jestvujúceho polyfunkčného objektu (v liste vlastníctve zapísaného ako budova ubytovacieho zariadenia) vo vlastníctve investora o jedno nadzemné podlažie (v dokumentácii označené ako časť “C“) za účelom vytvorenia dvoch malometrážnych nájomných bytov. Predmetná časť “C“ má jedno podzemné podlažie, dve nadzemné podlažia, prekrytá je pultovou strechou do dvora. Pôvodná strecha bude asanovaná a nahradená bude nadstavbou 3. NP, ktorá bude zastrešená 13° pultovou strechou s novou výškou rímsy (pôvodná výška rímsy + 7,50 m sa dvíha na + 9,75 m). Výška pôvodného hrebeňa strechy + 11,35 m zostáva zachovaná. V nadstavbe budú dve nové bytové jednotky (2-izbový: 40,15 m² a 1-izbový: 30,61 m²) s celkovou úžitkovou plochou 70,79 m². Novovzniknutý 2-izbový koncový byt bude mať terasu v časti prekrytia 2. NP. Na jestvujúcom 2. NP bude z jedného existujúceho okna vytvorené francúzske okno a vybudovaný bude nový balkón (1,6 m x 2,26 m), ktorý bude tvoriť prekrytie vstupu. Dotknutá časť riešenej budovy bude využívať existujúce prípojky inžinierskych sietí. Parkovanie je pre navrhnuté byty riešené na prenajatej ploche v blízkosti riešenej budovy (v dokumentácii chýba výpočet statickej dopravy).

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. **7373** 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. 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 B, ktorá tvorí obalový priestor zóny A) kde je potrebné:

- rešpektovať maximálne zachovanie charakteru zástavby s adekvátnou funkčnou adaptáciou,
- novostavby vznikajúce na mieste viacerých objektov členiť v hmote prispôsobenej okoliu.

Zmena dokončenej stavby je, z hľadiska funkčného, v súlade s územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov. Navrhnuté sú dva malometrážne nájomné byty v budove ubytovacieho zariadenia. Ubytovacie zariadenia cestovného ruchu patria medzi prípustné spôsoby využitia v rámci funkčného využitia plôch: zmiešané územia, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501.

Objekt svojím hmotovo - priestorovým riešením nenaruša charakter stabilizovaného územia. Nové malometrážne nájomné byty sú vytvorené v priestore dnešného nevyužitého podkrovia vo

vnútrobloku objektu. Koeficient zastavaných plôch ani koeficient zelene sa nemenia. Nárast indexu podlažných plôch (cca 104 m²) je zanedbateľný a nemá vplyv na celkovú koncepciu rozvoja predmetnej zóny ako z hľadiska funkčného, tak aj hmotovo - priestorového.

Stavebné úpravy v úrovni 3. NP v zásade nemenia architektonický výraz predmetnej časti „C“ objektu, nadstavba so zastrešením tejto časti objektu plytkou pultovou strechou (zmena výšky rímsy z + 7,50 m na + 9,75 m) je prispôsobená dvorovej časti „A“ objektu v kontakte s Karpatskou ulicou. Maximálna výška objektu (= výška plného múru) zo severnej strany (v kontakte s pozemkom parc. č. 7379) zostáva zachovaná v úrovni + 11,35 m.

Vzhľadom na uvedený rozsah stavebných úprav, charakter zástavby v danej lokalite považujeme, riešenie zmeny dokončenej stavby, za prípustné.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

so zmenou dokončenej stavby	Rekonštrukcia objektu s nadstavbou dvoch bytových jednotiek parc. č. 7373, Bratislava
na parcelách číslo:	7373
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Karpatská 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 materiálové a farebné riešenie ukončenia objektu v úrovni strešnej krajiny budú rešpektovať pripomienky a požiadavky KPÚ v Bratislave, vyspravenie stien súvisiace s búracími prácami na existujúcich podlažiach je potrebné materiálovo aj farebne zosúladiť s jestvujúcou fasádou.
- Na fasádach orientovaných k pozemkom parc. č. 7372 a 7379 nebudú riešené žiadne otvory.

z hľadiska dopravného vybavenia:

- Statickú dopravu žiadame riešiť formou dlhodobého nájmu parkovacích miest (min. desať rokov), v rozsahu minimálne jedno parkovacie miesto na byt t.j. spolu minimálne 2 parkovacie miesta (prioritne v garáži) v dostupnej vzdialenosti do 300 m.
- V DSP žiadame predložiť v súlade s platnými právnymi predpismi, platnú nájomnú zmluvu resp. zmluvu o budúcej zmluve k dlhodobému prenájmu (min. 10 rokov).
- Podmienkou kolaudácie je platná nájomná zmluva v súlade s platnými právnymi predpismi minimálne na 2 parkovacie miesta (prioritne v garáži).

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.

z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:

- Uplatniť vo vnútrobloku v čo možno najväčšej miere rôzne prvky zelene, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov.

Upozornenie:

Dňa 07.01.2014 bolo pod č. MAGS ORM 59769/13 – 377480 vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k zámeru: „Zmena stavby Karpatská 5 – Garáže s nadstavbou, parc. č. 7370, 7372, 7374/2, 7377/2, 7368/2,3, Bratislava“. Terasu (označenú v dokumentácii ako 3A.05) navrhnutú priamo na hranici s pozemkom parc. č.

7372 je potrebné s predmetným zámerom zosúladiť, prípadne zvážiť jej návrh v tejto polohe, resp. v prípade potreby riešiť jej optické odclonenie.

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 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.

Dokumentáciu 1x sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Príloha: 1 x potvrdené – 02. Situácia, M 1:250; 06. Pôdorys 3.NP, M 1:150; 08. Priečny rez 1-1, M 1:100;
09. Pohľad dvorový, M 1:150

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha –
1x potvrdené - 02. Situácia, M 1:250; 06. Pôdorys 3.NP, M 1:150; 08. Priečny rez 1-1, M 1:100;
09. Pohľad dvorový, M 1:150

Magistrát ODI, archív