



COMPACT – INTERIÉR s.r.o.
Bulharská ul. 70
821 04 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
10.04.2017	MAGS OUIC 41973/17-89524	Ing. arch. Záhorská/610	21.06.2017

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	
investičný zámer:	„Nadstavba rodinného domu ul. Pri Suchom mlyne č. 8, Bratislava“
žiadosť zo dňa:	10.04.2017
typ konania podľa stavebného zákona:	zmena stavby pred dokončením
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia zmeny stavby pred dokončením
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Dezider Krčula, autorizovaný architekt, reg. č. 0756 AA 1004
dátum spracovania dokumentácie:	marec 2017

Uvádzame:

K stavbe „Nadstavba rodinného domu ul. Pri Suchom mlyne č. 8, parc. č. 5328/1, 2, Bratislava“ bolo dňa 24.10.2012 vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti pod č. j. MAGS ORM 51019/12-387275, kde predložená projektová dokumentácia (vypracovaná Ing. Mgr. art. Juraj Kurpaš, jún 2012) riešila nadstavbu a prístavbu rodinného domu s pôvodne jedným podzemným podlažím a dvoma nadzemnými podlažiami (s dvoma bytovými jednotkami). Nadstavbou vznikne objekt so štyrmi nadzemnými podlažiami, kde 4.NP bude ustúpené, s jedným podzemným podlažím a prístavbou zimnej záhrady na 1. NP (nadstavbou pribudne jedna bytová jednotka). Zastrešenie objektu bolo navrhované plochou strechou s výškou atiky + 13,450 m nad úrovňou podlahy prízemnia.

Následne na to bolo vydané MČ Bratislava – Staré Mesto rozhodnutie o umiestnení stavby pod č. 3536/47005/2013/STU/UR – Per dňa 14.11.2013 (právoplatné dňa 20.12.2013). Dňa 06.06.2014 bolo vydané stavebné povolenie č. j. 707/26412/2014/STA/Zim (právoplatné 15.07.2014).

Stavebným povolením bola povolená rekonštrukcia, udržiavacie práce, búracie práce, prístavba a nadstavba rodinného domu s novým vstupným objektom (zimná záhrada). Pôvodný objekt s dvoma nadzemnými podlažiami a jedným podzemným podlažím sa po odstránení strechy

nadstaví o dve podlažia. Po nadstavbe bude mať objekt štyri nadzemné podlažia (4.NP bude ustúpené) s tromi bytovými jednotkami. Súčasťou stavebných úprav bude aj prístavba zimnej záhrady na 1. NP. Zrekonštruovaný objekt bude zastrešený lomenou strechou, vytvorenou kombináciou valbových a pultových strešných šikmín, kde výška najvyššieho bodu strešnej konštrukcie je + 13,370 m nad úrovňou podlahy prízemnia.

Nakoľko prišlo k zmene stavby pred dokončením, bola doručená žiadosť o vydanie záväzného stanoviska k upravenej projektovej dokumentácii zmeny stavby pred dokončením.

Predložená dokumentácia rieši - popis zmien oproti povolenému stavu:

Zmeny spočívajú v stavebných úpravách na navrhovanom 3. a 4. NP, kde sa mení rozmer okenných otvorov a menia sa polohy priečok. Na 4. NP podlaží dochádza k zmenšeniu objemu úžitkovej plochy (z 85,80 m² na 77,20 m²) a k nárastu plochy terasy (z 37,20 m² na 45,80 m²). Zmena ďalej spočíva i v pôvodnom tvare strechy, ktorá je riešená kombináciou plochej strechy šikmých častí strechy na východnej a západnej časti objektu. Najvyšší bod strešnej konštrukcie je + 13,450 m nad úrovňou podlahy prízemnia.

Zmena stavby pred dokončením čiastočne zmení aj dispozičné riešenie nadstavby na 3. a 4. NP. Ostatné plošné parametre stavby voči plochám pozemkov a parametre plôch pozemkov zostávajú nezmenené.

Statická doprava je riešená v existujúcej garáži s počtom 1 parkovacie miesto a dve parkovacie státi navrhujú na dvore pred garážou, spolu 3 stojiská. Objekt je dopravne pripojený na ulicu pri Suchom mlyne (v zmysle pôvodne povolenej projektovej dokumentácie).

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 stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. **5328/1,2** stanovuje funkčné využitie územia:

- **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie**

Podmienky funkčného využitia plôch:

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.

Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k UPN hl.m. z hľadiska funkčného využitia a intenzity využitia územia:

Konštatujeme: zmena stavby pred dokončením nemá hmotovo – priestorové riešenie pôvodne povoleného objektu len v minimálnej miere. Pôvodná zmena dokončenej stavby ako aj zmena stavby pred dokončením spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch a rešpektuje charakter stabilizovaného územia.

Vzhľadom na uvažovaný zámer **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 stavby pred dokončením:	„Nadstavba rodinného domu ul. Pri Suchom mlyne č. 8, Bratislava“
na parcele číslo:	5328/1,2
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	pri Suchom mlyne

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 riešenia dopravného vybavenia:

- statickú dopravu žiadame riešiť v počte 3 stojiská na vlastnom pozemku;
- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR, žiadame tento **v projektovej dokumentácii pre stavebné konanie** riešiť samostatne vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie;
- v prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

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
- umiestniť kontajnery, resp. zberné nádoby pre komunálny odpad na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom;

z hľadiska budúcich majetko - právnych vzťahov:

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa

ODPORÚČANIE:

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

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími tvárniciami

- ploché strechy na objektoch v ďalšom stupni dokumentácie riešiť ako vegetačné strechy, nepochôdzne strechy ako intenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5 – 25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 25 cm)
- zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko – geologické pomery v území
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu sadových úprav
- Z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj zelené fasády; v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov. V ďalšom stupni dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav, ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky.

UPOZORNENIE:

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

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 sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v.r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OUI, ODI