

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

A-STUDIO s.r.o.
Bajkalská 27
821 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
10.10.2011

Naše číslo
MAGS ORM 55378/11-373878

Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava
05.01.2012

Vec: **Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	Q-PROJEKT INVEST s.r.o., Tranovského 57, 841 02 Bratislava
investičný zámer:	Podkrovné byty, Dostojevského rad 25, Bratislava
žiadosť zo dňa:	10.10.2011, doplnené 26.10.2011
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	A-STUDIO s.r.o., Bajkalská 27, Bratislava Ing. arch. Stanislav Taraba
dátum spracovania dokumentácie:	november 2010

Predložená dokumentácia rieši: zmenu dokončenej stavby – vytvorenie štyroch nových bytových jednotiek v rámci nevyužitého podkrovného priestoru jestvujúceho bytového domu (vstavba bytov do podkrovia). Ide o náročný objekt v tvare otvoreného U, ktorý kopíruje ulice Dostojevského rad a Továrenskú ulicu. Bytový dom má dva samostatné vchody z oboch ulíc, členený je na 1. PP, 4. NP v časti od ulice Dostojevského rad a Továrenská ulica, v časti spojnic týchto ulíc má objekt 5. NP. Bytový dom je zastrešený sedlovou strechou s nevyužitým podkrovím.

Zmena dokončenej stavby spočíva vo vytvorení štyroch nových bytových jednotiek – 1 x 3-izbový byt na úrovni +13,95 m (nad 4. NP) + 2 x 2 – izbový a 1 x 3 – izbový byt na úrovni +16,05 m (nad 5. NP). Byty sú napojené na jestvujúce schodisko vo vstupe do obytného domu z ulice Dostojevského rad. Súčasťou zmeny dokončenej stavby je aj prístavba výťahu vo dvorovej časti domu na fasáde (budú ho môcť využívať aj obyvatelia jestvujúcich bytov), obnova fasády a oprava jestvujúcich balkónov. Pri realizácii novej strechy bude zachovaná rímsa, hlavná línia uličnej zástavby, takisto sklon jestvujúcej strechy smerom do ulíc Dostojevského rad a Továrenská ulica. Presvetlenie novovzniknutých bytov bude zabezpečené vikierni, ktorých rozmiestnenie korešponduje s polohou jestvujúcich okien. V dvorovej časti (na obmedzenej ploche) bude hrebeň strechy zdvihnutý z +14,55 m na +17,469 (resp. z +16,65 m na +18,569), čím sa dosiahne lepšieho využitia podkrovného priestoru.

Objekt bude napojený na jestvujúce inžinierske siete, výstavba výťahu si vyžiada kompletnú rekonštrukciu elektrických rozvodov.

Objekt je prístupný z komunikácie Dostojevského rad i z komunikácie Továrenská. Nároky statickej dopravy v počte 4 parkovacích miest sú zabezpečené na pozemku parc. č. 8898/12 a /13 v k. ú. Staré Mesto prenájmom 4 parkovacích stojísk na privátnej parkovacej ploche s vjazdom/výjazdom z/do Gajovej ulice, ktorý je zabezpečený rampou.

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN	FAX	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02/59 35 62 35	02/59 35 64 46	VÚB 6327-012/0200	603 481	www.bratislava.sk	orm@bratislava.sk

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 zóny Dunajská, zmeny a doplnky rok 2005, schválenému uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 254/2007 dňa 22.11.2007, záväzná časť je vyhlásená všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta SR Bratislavy č. 8/2007 s účinnosťou od 01.01. 2008.

Hlavné mesto pri vyhodnotení záväzných regulatívov vychádzalo z údajov poskytnutých spracovateľom projektovej dokumentácie

Záujmový pozemok s parc. č. 9033, na ktorom je riešená zmena dokončenej stavby je v zmysle uvedenej územnoplánovacej dokumentácie súčasťou regulačného bloku č. 19/7.

REG. BLOK č. 19/7:

Záväzná časť:

Regulatívy priestorového usporiadania:

Stavebné čiary:

Továrenská Kompaktná zástavba

Dostojevského Kompaktná zástavba

Lazaretská Kompaktná zástavba

Typ strechy: šikmé s možným využitím podkrovi v jednej úrovni

zmena dokončenej stavby: rešpektuje

Podlažnosť: 4 NP

v grafickej časti ÚPN – Z Dunajská je pre predmetný objekt predpísaná podlažnosť 4 (resp 5) nadzemných podlaží s možnosťou využitia podkrovia v jednej úrovni

zmena dokončenej stavby: vytvorenie 4 bytových jednotiek v priestore jestvujúceho podkrovného priestoru – v súlade

Nadstavby: -

Regulatívy funkčného využitia:

Zachovať dominantnú funkciu bývania.

zmena dokončenej stavby: celková úžitková plocha novonavrhovaných bytov je 296, 82 m²

Nepripustné funkcie:

Výroba s negatívnym vplyvom na životné prostredie, sklady, trvalé stavebné dvory a predajne stavebnín, mechanické a údržbárske dielne, čerpace stanice a autoservisy, malovýroba s negatívnym vplyvom na prostredie, práčovne a čistiarne väčšieho rozsahu, zberne surovín.

Bilančné údaje:

Index zastavania bloku: stav 0,48, návrh 0,48 **zmena dokončenej stavby: 0,4813 – v súlade**

Index podlažnej plochy: stav 1,93, návrh 1,93 **zmena dokončenej stavby: 1,9381 – akceptovateľné**

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

so zmenou dokončenej stavby:	Podkrovné byty, Dostojevského rad 25, Bratislava
na parcele číslo:	9033
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Dostojevského rad, Továrenská 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:

- obnovu fasády a opravu jestvujúcich balkónov požadujeme materiálovo aj farebne zosúladiť s fasádami susedných objektov

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- zmluvný vzťah investora k prenajímateľovi vo veci zabezpečenia nárokov statickej dopravy navrhovanej stavby prenájomom 4 parkovacích stojísk na privátnej parkovacej ploche parc. č. 8898/12 a 13 v k.ú. Staré Mesto bude dodatkom k nájomnej zmluve, resp. novou zmluvou, prenesený na budúcich vlastníkov bytov v stavbe „Podkrovné byty – Dostojevského rad č. 25, Bratislava“ na pozemku parc. č. 9033 v k. ú. Staré Mesto;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- predložiť v rámci stavebného konania a kolaudačného konania na oddelenie životného prostredia Magistrátu hl. m. SR Bratislavy projektovú dokumentáciu stavby na posúdenie malého zdroja znečistenia ovzdušia z hľadiska ochrany ovzdušia podľa § 27 zákona č. 137/2010 Z. z. o ovzduší;
- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy;
- preukázať v rámci stavebného konania riešenie nakladania s komunálnym odpadom a nakladania s odpadmi zo stavebnej činnosti v súlade s platnými právnymi predpismi;
- 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;
- požiadať v kolaudačnom konaní oddelenie životného prostredia magistrátu o vyjadrenie k nakladaniu s odpadmi zo stavebnej činnosti a k umiestneniu zariadenia a priestoru na nakladanie s komunálnym 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, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa;

Po posúdení zmeny dokončenej stavby „Podkrovné byty, Dostojevského rad 25, Bratislava“ oddelením územného rozvoja mesta vyjadrujeme názor:

Tvarové riešenie vikierov je vzhľadom k čistému funkcionalistickému výrazu bytového domu príliš členité. Doporučujeme Vám, vikiere riešiť v jednoduchšom tvare, aby do celkového architektonického pôsobenia celého objektu nevňášali nevhodný prvok a opticky nepôsobili na navrhovanej streche príliš dominantne.

UPOZORNENIE:

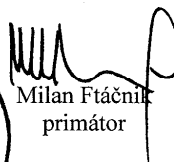
Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie cestného hospodárstva a oddelenie prevádzky dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného správneho orgánu, vrátane organizácie 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. Záväzné stanovisko č. j. MAGS ORM 55378/11-373878 zo dňa 05.01.2012 platí po dobu platnosti schválenej územnoplánovacej dokumentácie, na základe ktorej bolo vydané. Záväzné stanovisko stráca platnosť, 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(§140 b ods. 3 zák.č.50/1976 Zb.o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

Dokumentáciu – 1x sme si ponechali.

S pozdravom




Milan Ftáčnik
primátor

Príloha: 1x potvrdené - 1.Situácia, M 1:450; 10. Priečne rezy, M 1:150; 12,13 Pohľady, M 1:200;
Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku +
+ príloha – 1x potvrdené - 1.Situácia, M 1:450; 10. Priečne rezy, M 1:150; 12,13 Pohľady, M 1:200;
Magistrát OUP, ODP, archív;