

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

K.T.Plus, s. r. o.

Kopčianska 15

851 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
11.03.2013

Naše číslo
MAGS ORM 42781/13-50962

Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava
12.04.2013

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

investor:	EBCON, s.r.o., Tallerova 4, 811 02 Bratislava
investičný zámer:	Vstavba podkrovia, Dobrovského ulica č. 4 a 6, parc. č. 8266, Bratislava
žiadosť zo dňa:	11.03.2013
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie – zmena dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Roman Bányai autorizovaný stavebný inžinier
dátum spracovania dokumentácie:	01/2013

Predložená dokumentácia rieši vytvorenie štyroch nových 3 – izbových bytov v čiastočne nevyužitom podkrovnom priestore dvoch susedných bytových domov (v každom dome 2 byty) na Dobrovského ulici v Bratislave. Objekty sú situované v historickej časti mesta v radovej zástavbe, využívané sú na bývanie. Majú jedno podzemné podlažie, päť nadzemných podlaží a podkrovie so sedlovou strechou s čiastočne využitým podkrovím pre jeden byt. Z uličnej časti domu je zachovaný pôvodný charakter strešnej konštrukcie so zachovaním výškových parametrov rímsy so zakomponovanými strešnými oknami. Pri sklone 42° je zachovaná aj pôvodná výška hrebeňa strechy +21,990 m. Z dvorovej strany je zrkadlovo zopakované pôvodné stvárnenie ľavej strany objektu s plytkou strechou a s použitím priebežného vikiera (podľa jestvujúceho bytu v podkroví), čím sa dosiahlo zarovnanie atík strechy. Byt orientovaný do ulice aj do dvora má v dvorovej časti riešený balkón (9 m²) a nad dobudovaným schodiskovým priestorom strešnú terasu. Úžitková plocha bytov v každom objekte je 156,9 m², zastavaná plocha je 209,3 m².

Vstup do nových bytových priestorov je z vnútorného existujúceho schodiska. V mieste vstupu do dvorovej časti budú na fasádu osadená dva výťahy (pre každý vchod samostatne) s piatimi stanicami. Spodná podesta výťahu bude umiestnená tak, aby bola zabezpečená podchodná výška pre východ do dvora.

Podľa výpočtu statickej dopravy je potrebných 9 parkovacích miest. Projektová dokumentácia navrhuje riešiť parkovanie rezidenčným parkovaním v blízkom okolí.

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:

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN
02/59 35 62 35

FAX
02/59 35 64 46

BANKOVÉ SPOJENIE
VÚB 6327-012/0200

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
orm@bratislava.sk

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. 8266 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.

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 bude pri dotváraní bloku prioritne rešpektovaná jej historická podlažnosť a výška.

Parcela je súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie, kód J**. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Kód	IPP max.	Čís. Funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
J	2,7	501	Zmiešané územia bývania a obč. vybavenosti	zástavba mestského typu	0,34	0,25
					0,30	0,30

Poznámka:

- **index podlažných plôch (IPP)**, udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších navzápných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,
- **index zastavaných plôch (IZP)** udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,
- **koeficient zelene (KZ)** udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta,

Navrhovaná zmena dokončenej stavby spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch, bývanie v bytových domoch patrí medzi prípustné spôsoby využitia funkčných plôch. Výt'ah, umiestnený v dvorovej časti domu tvorí iba doplnkovú funkciu k hlavnej stavbe, čím zvyšuje komfort býva-

nia aj pre obyvateľov jestvujúcich bytov. Novovzniknuté byty sú riešené na mieste dnešného nevyužitého podkrovia nad jestvujúcim objektom. Stavebné úpravy podkrovia objektu rešpektujú jeho pôvodný architektonický výraz, nemení sa výška hrebeňa strechy (+21,990 m), do dvora je v rámci riešenia strechy zrkadlovo zopakované pôvodné stvárnenie ľavej strany objektu s jestvujúcim bytom. Záväzná regulatíva (IPP, IZP a KZ) nie sú v predloženej dokumentácii vyhodnotené. Koeficient zelene sa nemení, index zastavaných plôch sa zvyšuje o minimálnu hodnotu (o plochu balkóna – 9 m² a prístavbu výťahu v dvorovej časti domu – cca 3 m²). Nárast indexu podlažných plôch je zanedbateľný a nemá vplyv na celkovú koncepciu rozvoja predmetnej zóny, nakoľko nové podlažné plochy sú viac menej riešené v rámci existujúceho nevyužitého podkrovia. Minimálny nárast v rámci celého funkčného bloku tvorí podlažná plocha bytu v dvorovej časti domu, kde sa úpravou tvaru strechy dosiahlo mierne zvýšenie podlažných plôch oproti pôvodnému stavu (pôvodne sedlová strecha neumožňovala využitie tohto priestoru v navrhovanom rozsahu). Vzhľadom na uvedený rozsah stavebných úprav a charakter zástavby v danej lokalite, považujeme riešenie zmeny dokončenej stavby za akceptovateľné

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

so zmenou dokončenej stavby:	Vstavba podkrovia, Dobrovského ulica č. 4 a 6, parc. č. 8266, Bratislava
na parcelách číslo:	8266
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Dobrovského 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:

- novú časť fasády orientovanú do dvora, požadujeme materiálovo aj farebne zosúladiť s jestvujúcim domom;
- riešenie objektu, najmä v jeho dvorovej časti - terasa nad schodiskovým priestorom, považujeme za konečné, akákoľvek jej ďalšia nadstavba a prístavba je neprípustná!

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- ku kolaudácii objektu žiadame riešiť statickú dopravu pre funkciu bývanie v dostupnej vzdialenosti, formou dlhodobého prenájmu (min. 10 rokov) parkovacích miest jednotlivých vlastníkov bytov s vlastníkom parkovacích miest t.j. nájomný vzťah z investora bude prevedený na budúceho vlastníka bytu. Zmluvu požadujeme uzatvoriť na počet: min. jedno parkovacie miesto na byt.

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;

Upozornenie:

- zmena dokončenej stavby je v predloženej projektovej dokumentácii označená ako vstavba do podkrovia. Nakoľko sa stavebnými úpravami mení tvar strechy (hoci pri zachovaní maximálnej výšky jej hrebeňa), nie je možné takéto označenie používať;
- vo výpočte nárokov na statickú dopravu bol použitý nesprávny koeficient mestskej polohy $k_{mp} = 1$;

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

Milan Ftáčnik v. r.
primátor

Príloha: 1x potvrdené - Situácia (bez udanej mierky), Nový stav, pôdorys 6. NP (bez udanej mierky), Nový stav, rez 1-1, 2-2 (bez udanej mierky), Nový stav, pohľady (bez udanej mierky);

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - Situácia (bez udanej mierky), Nový stav, pôdorys 6. NP (bez udanej mierky), Nový stav, rez 1-1, 2-2 (bez udanej mierky), Nový stav, pohľady (bez udanej mierky);
Magistrát ODP, archív;