

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

**Modulor Bratislava s.r.o**  
**Drieňova 1 F**  
**821 02 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa  
12.04.2013

Naše číslo  
MAGS ORM 45276/13-257598

Vybavuje/linka  
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava  
24.07.2013

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

investor:	<b>PNG s.r.o., Moskovská 6, 811 08 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Vstavba bytu do podkrovia, Dostojevského rad 21, pozemok parc. č. 9031, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa :	<b>12.04.2013, doplnená 08.07.2013</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o dodatočnom povolení zmeny dokončenej stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia skutočného vyhotovenia stavby</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Gabriela Fukatschová autorizovaný architekt 1391 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>01/2013</b>

K stavbe: „Vstavba bytu do podkrovia, Dostojevského rad 21, Bratislava – Staré Mesto“ bolo v spojenom územnom a stavebnom konaní vydané dňa 23.01.2008 stavebné povolenie SU-2007/27021/4952/2008-G/10-Ká pre stavebníka BRANCH DEVELOPMENT s.r.o. Zmena dokončenej stavby bola v tom čase posudzovaná k regulatívom vtedy platného Územného plánu zóny Dunajská – podľa VZN hl. mesta SR Bratislavy č. 4/1996 zo dňa 28.03.1996, v rámci ktorých bola prípustná nadstavba objektu o jedno podlažie po preverení objemového riešenia a hygienických noriem. Predmetom stavebného povolenia bola výstavba jednej bytovej jednotky, ktorá bola riešená v rámci dvoch úrovní podkrovia, pričom výška hrebeňa strechy zachovávala jeho pôvodný stav.

K aktuálnej žiadosti sú doložené kópie výkresov dokumentujúce právoplatne povolenú stavbu (vypracované autorizovaným architektom Ing. arch. Pavlom Hollým, dátum spracovania 09/2006).

**Predložená dokumentácia skutočného vyhotovenia stavby (dátum spracovania 01/2013) rieši zrealizovanú zmenu dokončenej stavby nad rámec stavebného povolenia, ktorá spočíva:**

- v rozšírení výmery druhej výškovej úrovne bytu
- vo vytvorení terasy v druhej výškovej úrovni
- v zmene sklonu strechy orientovanej do dvora a navýšení hrebeňa strechy o cca 0,88 m

Dvojúrovňová bytová jednotka, ktorá vznikla v priestore nevyužitého jestvujúceho podkrovia má celkovú podlahovú plochu bytu 178,46 m<sup>2</sup>. Na spodnej úrovni bytu (100,95 m<sup>2</sup>) je navrhnutá obývací izba s kuchyňou, dve izby s hygienickým príslušenstvom, na hornej úrovni bytu (77,51 m<sup>2</sup>) je umiestnená galéria, spálňa, zimná záhrada, hygienické príslušenstvo a terasa bytu. V uličnom pohľade zostáva zachovaná hlavná rímsa objektu, pôvodne povolený sklon strechy do ulice sa mení minimálne, výška hrebeňa strechy sa dvíha o 0,88. Do dvora je nadstavba riešená so zastrešením pomocou plochej strechy (so sklonom 4°). Priestor, ktorý vznikol takýmto zastrešením je zrealizovaný nad rámec stavebného povolenia.

Dokumentácia bola doplnená o výpočet nárokov statickej dopravy v súlade s platnou STN 73 6110/Z1. Investor vzhľadom na vlastné potreby a možnosti rieši nároky statickej dopravy prenájomom jedného parkovacieho stojiska v dostupnej vzdialenosti od objektu vo dvore na Továrnskej ulici č. 3 (doložená Zmluva o prenájme parkovacieho miesta s podielovým spoluvlastníkom pozemku, kde sa parkovacie miesto nachádza).

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN  
02/59 35 62 35

FAX  
02/59 35 64 46

BANKOVÉ SPOJENIE  
ČSOB: 25829413/7500

IČO  
603 481

INTERNET  
www.bratislava.sk

E-MAIL  
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 zrealizovanej 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.januára 2008.

Záujmový pozemok s parc. č. **9031**, na ktorom je umiestnený riešený objekt je v zmysle uvedenej územnoplánovacej dokumentácie súčasťou regulačného bloku č. 19/7.

### **REG. BLOK č. 19/7:**

#### **Záväzná časť:**

Vymedzenie bloku ulicami:

Továrenská, Dostojevského rad, Lazaretská

Plocha bloku: **0,44 ha**

#### **Regulatívy priestorového usporiadania:**

Stavebné čiary:

Továrenská Kompaktná zástavba

Dostojevského Kompaktná zástavba

Lazaretská Kompaktná zástavba

Typ strechy: šikmé s možným využitím podkrovi v jednej úrovni

Podlažnosť: 4 NP

Nadstavby: -

#### **Regulatívy funkčného využitia:**

Zachovať dominantnú funkciu bývania.

#### **Neprípustné 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, pracovne a čistiarne väčšieho rozsahu, zberne surovín.

#### **Bilančné údaje:**

Index zastavania bloku: stav 0,48 návrh 0,48

Index podlažnej plochy: stav 1,93 návrh 1,93

**Zmeny dokončenej stavby, ktoré boli realizované nad rámec právoplatného stavebného povolenia** (rozšírenie výmery druhej výškovej úrovne bytu, vytvorenie terasy v druhej výškovej úrovni, zmena sklonu strechy orientovanej do dvora a navýšenie hrebeňa strechy o cca 0,88 m), možno považovať za zmeny menšieho rozsahu.

ÚPN Z Dunajská vo svojich záväzných regulatívach platných pre regulačný blok 19/7 umožňuje využitie podkrovi v jednej úrovni. Právoplatným stavebným povolením však bolo povolené dvojúrovňové využitie podkrovia. V zmysle právoplatného stavebného povolenia, berúc do úvahy pôsobenie architektonického výrazu zobytného podkrovia k okolitej zástavbe (nová výška hrebeňa navrhutej strechy je +19,30 m) a vzhľadom k výškovým parametrom okolitých objektov, je realizácia dvojúrovňového podkrovia, akceptovateľná.

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

s dodatočným povolením zmeny dokončenej stavby:	<b>Vstavba bytu do podkrovia, Dostojevského rad 21, pozemok parc. č. 9031, Bratislava</b>
na parcelách číslo:	<b>9031</b>
v katastrálnom území:	<b>Staré Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Dostojevského rad, Bratislava</b>

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:**

- ku kolaudačnému konaniu žiadame preukázať dlhodobý prenájom minimálne jedného parkovacieho miesta v dochádzkovej vzdialenosti od objektu;

**Upozornenie:**

Vo výkrese A10 Pohľady je v Uličnom pohľade navrhovaný stav nesprávne naznačená plocha navrhovanej strešnej roviny (horizontálne rozdelená v úrovni pôvodného hrebeňa strechy). V skutočnosti sa jedná o jednu plochu šikmej strechy.

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 - A1/a Situácia, M 1:500; A6 Rez A-A, B-B, navrhovaný stav M 1:50; A10 Pohľady navrhovaný stav, M 1:100;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - A1/a Situácia, M 1:500; A6 Rez A-A, B-B, navrhovaný stav M 1:50; A10 Pohľady navrhovaný stav, M 1:100;

Magistrát ODI, archív;