

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

**C3X, s.r.o.**  
**Družstevná 7**  
**831 04 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa  
06.02.2014

Naše číslo  
MAGS ORM 42269/14-25703

Vybavuje/linka  
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava  
11.03.2014

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

investor:	<b>C3X, s.r.o., Šulekova 6, 811 06 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Nadstavba bytového domu, Poľská ulica 2, parc. č. 10160/1, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa :	<b>06.02.2012</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Alžbeta Babel'ová autorizovaný architekt 0902AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>01/2014</b>

K investičnému zámeru: „Nadstavba bytového domu, Poľská ulica 2, Bratislava“ bolo dňa 11.05.2012 vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti pod č. j. MAGS ORM 36805/12-43736. Závazné stanovisko bolo vydané k zmene dokončenej stavby - nadstavbe jestvujúceho bytového domu za účelom vytvorenia 10 bytových jednotiek.

Aktuálne je podaná nová žiadosť o záväzné stanovisko, nakoľko prišlo k zmene projektovej dokumentácie aj k zmene zodpovedného projektanta. Zmena je oproti pôvodnému návrhu iba v dispozičnom riešení. Pri zachovaní všetkých navrhovaných objemových parametrov nadstavby objektu je pôdorysné rozčlenenie podlažných plôch preriešené na 5 bytových jednotiek. Strecha nad výťahovou šachtou je znížená z úrovne +18,215 m na +14,60 m (výťahom je prístupné maximálne 5.NP, v pôvodnom riešení výťah sprístupňoval aj 6.NP).

Predmetný bytový dom je súčasťou mestského bloku (ohraničeného ulicami Poľská, Karadžičova, Justičná) s dodnes zachovanou jednotnou architektúrou, charakteristickou pre dobu jej vzniku (polovica 20. storočia). K pôvodnej projektovej dokumentácii bolo doložené záväzné stanovisko Krajského pamiatkového úradu v Bratislave zo dňa 27.05.2011, v ktorom tento, predložený projekt pre územné konanie schválil a určil podmienky, ktoré je potrebné rešpektovať v dokumentácii pre stavebné povolenie (najmä body 1 – 3 predmetného stanoviska).

**Predložená dokumentácia s dátumom spracovania 01/2014 rieši:** zmenu dokončenej stavby - nadstavbu jestvujúceho bytového domu za účelom vytvorenia 5 nových viacúrovňových bytových jednotiek. V súčasnosti má bytový dom čiastočne zapustený suterén, 4 nadzemné podlažie a nevyužitú podkrovia. Predložený návrh nadstavuje objekt o jedno plnohodnotné podlažie na mieste zasanovaného podkrovia a vytvára nové podkrovia využiteľné na dvoch podlažiach. Po nadstavbe bude mať objekt čiastočne zapustený suterén, 5 nadzemných podlaží a dvojúrovňové podkrovia. Navrhované byty budú: 1 x 1-izbový byt (jednourovňový), 1 x 3-izbový (dvojúrovňový), 2 x 4-izbový (dvojúrovňový), 1 x 5-izbový (trojúrovňový). V súvislosti s nadstavbou bytového domu bude v mieste domového schodiska k uličnej severnej fasáde pristavaná výťahová presklená šachta, zrekonštruujú sa vybrané spoločné časti a zariadenia domu, obnoví sa fasáda zateplením. Strecha bude sedlová, tvarom pripomínajúca jestvujúcu strechu, s doplnením vikierov na južnej dvorovej strane domu. Výška hrany rímsy sa mení z úrovne +13,060 m na +16,425 m, hrebeň strechy je zdvihnutý z úrovne +18,100 m na +22,105 m

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

Nároky statickej dopravy pre 5 bytových jednotiek sú vypočítané v súlade s platnou technickou normou a predstavujú potrebu 10 odstavných a parkovacích stojísk. Podobne ako v predošlej dokumentácii investor navrhuje riešenie nárokov statickej dopravy dlhodobým prenájomom 10 parkovacích stojísk v dochádzkovej vzdialenosti od objektu v priestoroch hromadnej podzemnej garáže na Námestí Martina Benku.

**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. **10160/1** stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch **obytné územia**, viacpodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 101.

Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiaru ochranu a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

Medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch patria viacpodlažné bytové domy

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. Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné na území centra mesta mimo historického jadra, kde prevláda v rámci stabilizovaných území blokový charakter zástavby a v rámci jednotlivých funkčných plôch sa môžu nachádzať bloky zástavby s odlišnou intenzitou, 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 okolitú existujúcou zástavbou. Určujúce sú 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:

záujmova parcela je súčasťou územia kompaktného mesta (územie zóny B, ktorá tvorí obalový priestor zóny A) kde je potrebné zohľadniť a rešpektovať:

charakteristickú blokovoú štruktúru vytvorenú založenou uličnou sieťou;

Navrhovaná zmena dokončenej stavby spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch, viacpodlažné bytové domy patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch v rámci funkčného využitia územia - viacpodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 101. Bytový dom svojím hmotovo - priestorovým riešením nenarušuje charakter stabilizovaného územia, zastavaná plocha objektom sa mení iba zanedbateľne (o plochu dostavanej výťahovej šachty - cca 2,88 m<sup>2</sup>), celkový nárast nadzemných podlažných plôch je v rámci celého funkčného bloku, zanedbateľný. Výška hlavnej rímsy sa mení z úrovne +13,060 m na +16,425, hrebeň strechy je zdvihnutý z úrovne +18,100 m na +22,105 m. Navrhovaná výška predmetného bytového domu je, vzhľadom na skutočnosť, že objekt nie je súčasťou blokovej zástavby (umiestnený je ako solitér), s ohľadom na charakter okolitej zástavby a na výšku domov umiestnených v kontakte so Záhradníckou ulicou, akceptovateľná.

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

so zmenou dokončenej stavby:	<b>Nadstavba bytového domu, Poľská ulica 2, Bratislava</b>
na parcelách číslo:	<b>10160/1</b>
v katastrálnom území:	<b>Staré Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Poľská ulica</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 urbanisticko – architektonického riešenia:**

- celkový výraz dostavby a novovzniknutej fasáda musí rešpektovať všetky podmienky záväzného stanoviska Krajského pamiatkového úradu v Bratislave;

**z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- kolaudáciu navrhovanej nadstavby podmieňujeme predložením platnej zmluvy o dlhodobom prenájme, resp. kúpe 10 odstavných stojísk v objekte podzemnej parkovacej garáže na Nám. Martina Benku. Zmluvný vzťah investora k prenajímateľovi vo veci zabezpečenia nárokov statickej dopravy navrhovanej stavby bude dodatkom k nájomnej zmluve, resp. novou zmluvou, prenesený na budúcich vlastníkov bytov v stavbe „Nadstavba bytového domu Poľská 2, Bratislava“ na pozemku parc. č. 10160/1 v k. ú. Staré Mesto.

Upozorňujeme, že vzhľadom na existujúcu kritickú situáciu s parkovaním vozidiel v predmetnom území (deficit parkovacích miest), nebude prípustné skolaudovať uvedenú nadstavbu bez súčasného zabezpečenia zodpovedajúceho počtu parkovacích stojísk.

**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;

**Odporúčanie:**

- dotvoriť vstupné priestory z hľadiska bezbariérovosti a estetickej kvality samotného vstupu;

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.

Toto záväzné stanovisko nahrádza pôvodne vydané záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti č. j. MAGS ORM 36805/12-43736 zo dňa 11.05.2012, ktorého platnosť sa týmto ruší.

Dokumentáciu – 1x sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.  
primátor