



Kalapoš

Váš list číslo/zo dňa
15.06.2015Naše číslo
MAGS ORM 46301/15-286746Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová /514Bratislava
06.07.2015

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	vlastníci bytov č. 4, 6, 9, Karadžičova 29, 811 08 Bratislava
investičný zámer:	Dodatočné zhotovenie balkónov bytového domu, Karadžičova 29, parc. č. 10150/1, Bratislava
žiadosť zo dňa:	15.06.2015
typ konania podľa stavebného zákona:	dodatočné povolenie zmeny dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Peter Hurta autorizovaný stavebný inžinier 5203*I1
dátum spracovania dokumentácie:	02/2015

Vlastníci bytov č. 4, 6 a 9 bytového domu na Karadžičovej ulici zrealizovali prípravné práce súvisiace s ich budúcim investičným zámerom – dostavbou balkónov na dvorovej fasáde objektu pred vydaním stavebného povolenia. Tieto práce boli zrealizované v predstihu v rámci celkového zateplovania bytového domu. Ak by boli búracie práce realizované až po ukončení zateplenia, nebola by zaručená vodotesnosť fasády ani celková záruka na zhotovené dielo.

Predložená dokumentácia rieši dodatočné povolenie zrealizovanej zmeny dokončenej stavby v rozsahu:

- odstránenie parapetného muriva v bytoch č. 4, 6 a 9,
- odstránenie pôvodného okna v bytoch č. 4, 6 a 9,
- osadenie nových okien a balkónových dverí v bytoch č. 4, 6 a 9,
- inštalácia konzol pre zavesenie balkónových konštrukcií.

Jestvujúci bytový dom sa nachádza na nároží ulíc Karadžičova a Lužická, má 1 podzemné podlažie, 5 nadzemných podlaží (do Karadžičovej ulice) a 4 nadzemné podlažia (do Lužickej ulice), zastrešený je sedlovou strechou. Byt č. 4 sa nachádza na 2. NP, byt č. 6 na 3. NP a byt č. 9 na 5. NP. Všetky dodatočne povoľované zmeny na predmetných bytoch sú zrealizované na dvorovej fasáde v časti bytového domu s piatimi nadzemnými podlažiami. Následne budú v týchto bytoch osadené zavesené oceľové balkóny pôdorysných rozmerov 2,8 m x 1,215 m s výškou zábradlia 1,1 m a jeho výplňou bezpečnostným lepeným sklom. V bytoch č. 6 a 9 budú nad balkónmi osadené markízy z číreho lexanu (samotné balkóny ani markízy nie sú predmetom posudzovania v rámci tohto záväzného stanoviska).

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 hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok parc. č. **10150/1**, 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.

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.

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:

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

charakteristickú blokovú štruktúru vytvorenú založenou uličnou sieťou;

Zrealizovaná zmena dokončenej stavby spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch – prípravné práce, zrealizované na objekte, súvisia iba s neskorším osadením závesných balkónov umiestnených v dvorovej časti domu, čím sa zvýši komfort a pohoda bývania obyvateľov jestvujúceho bytového domu. Viacpodlažné bytové domy patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch v rámci funkčného využitia plôch obytné územia, viacpodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 101. Zrealizovanými zmenami na dvorovej fasáde objektu nedošlo k zmene objemových ani plošných parametrov pôvodného objektu ani k zväčšeniu obytnej plochy jestvujúcich bytov.

Hlavné mesto SR Bratislava

S Ú H L A S Í

s dodatočnou zmenou dokončenej stavby:	Dodatočné zhotovenie balkónov bytového domu, Karadžičova 29, parc. č. 10150/1, Bratislava
na parcelách číslo:	10150/1
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	nárožie Karadžičovej a Lužickej ulice

Upozornenie:

Predmetom tohto záväzného stanoviska nie sú samotné oceľové zavesené balkóny ani markízy umiestnené nad nimi.

Odporúčanie:

Pre výrazovú a architektonickú optimalizáciu a najmä zjednotenie dvorovej fasády objektu by bolo vhodné riešiť ju komplexne - dohodou vlastníkov bytov (všetkých alebo väčšinových) - celkovou úpravou dvorovej fasády jej doplnením o balkóny prislúchajúce k jednotlivým bytom.

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

Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Príloha: 1x potvrdené: 1. Situácia, 5. Pohľady – nový stav, M 1:100,

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené: 1. Situácia, 5. Pohľady – nový stav, M 1:100,
Magistrát ODI, archív;