

**BAUKRAFT CONSTRUCTION, s.r.o.  
Zámocká 22  
811 01 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa 20.09.2017      Naše číslo MAGS OUIC 52891/17-388375      Vybavuje/linka Ing. arch. Simonidesová /514      Bratislava 06.10.2017

Vec:

**Závazné stanovisko hlavného mesta slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>HEYDUKOVA s.r.o., Mikulášska 4, 811 01 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Vstavba do podkrovia bytového domu Heydukova 21, parc. č. 8482, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>20.09.2017</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o dodatočnom povolení zmeny stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre dodatočné stavebné povolenie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Alžbeta Babel'ová autorizovaný architekt 0902AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>06/2017</b>

Dňa 19.05.2014 bolo pre stavebníka: HEYDUKOVA s.r.o., Líščie údolie 204, 841 04 Bratislava vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti (ZST) pod č. MAGS ORM 40158/14-5504 k zmene dokončenej stavby: „Vstavba do podkrovia bytového domu Heydukova 21, parc. č. 8482, Bratislava“. V záväznom stanovisku hlavné mesto súhlasilo s výstavbou dvoch samostatných bytových jednotiek (byt A a byt B) v nevyužitom podkrovnom priestore bytového domu na Heydukovej ulici v Bratislave. Projektová dokumentácia (Ing. arch. Alžbeta Babel'ová, 01/2014) preukazovala striktné dodržanie rímsy (+17,00 m) a hrebeňa sedlovej strechy (+23,30 m) do Heydukovej ulice a hrebeňa pultovej strechy v dvorovej časti (+21,40 m) tak, ako to bolo pri pôvodnom objekte. K stavbe bolo dňa 19.08.2014 vydané stavebné povolenie č. 3799/37197/2014/STA/Skr (právoplatné 19.09.2014). V overenej projektovej dokumentácii bolo deklarované, že výškové usporiadanie stavby sa nemení.

Stavebný úrad vykonal dňa 15.08.2016 rekognoskáciu, v rámci ktorej bolo zistené, že stavebník uskutočňuje stavbu v rozpore s právoplatným stavebným povolením. Na základe tohto zistenia začal stavebný úrad písomnosťou zo dňa 19.08.2016 konanie o dodatočnom povolení, resp. odstránení stavby v časti stavby uskutočnenej v rozpore so stavebným povolením.

Na základe týchto skutočností predložil stavebník na stavebný úrad žiadosť o dodatočné povolenie a zároveň požiadal o predĺženie lehoty na doplnenie podkladov, ktorá uplynula dňa 06.07.2017. Žiadosť o záväzné stanovisko hlavného mesta v rámci konania o dodatočnom povolení zmeny stavby bola podaná na Magistrát hlavného mesta SR Bratislava dňa 20.09.2017.

**Predložená projektová dokumentácia rieši** dodatočné povolenie zmeny stavby, ktorá bola zrealizovaná nad rámec stavebného povolenia. Hlavná uličná rímsa bola zrušená, čelná fasáda bola nadstavaná po úroveň +19,45 m. V tejto úrovni je lom strechy s oknami, ktoré prechádzajú až do šikmej strechy. Úroveň hrebeňa strechy je zdvihnutá z +23,30 m na +25,35 m. V dvorovej časti je štítový múr do pozemku objektu na Heydukovej 23 nadstavaný, celá pultová strecha s dvoma vikiermi je v tejto časti zdvihnutá, hrebeň strechy je v úrovni +23,10 m (pôvodný +21,40 m). V nadstavbe objektu, v rámci dvojpodlažného podkrovia sú v úrovni 5. NP a 6. NP zrealizované 2 byty s celkovou úžitkovou plochou 296,31 m<sup>2</sup> (oproti ZST nárast cca 30 m<sup>2</sup>).

**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 čiastočne 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. 8482 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 zahrňajúcej 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 H**. 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.
H	2,1	501	Zmiešané územia bývania a obč. vybavenosti	zástavba mestského typu	0,42	0,25

- **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 naväzných 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,

## Hlavné mesto SR Bratislava N E S Ú H L A S Í

s dodatočným povolením zmeny stavby:	<b>Vstavba do podkrovia bytového domu Heydukova 21, parc. č. 8482, Bratislava</b>
na parcelách číslo:	<b>8482</b>
v katastrálnom území:	<b>Staré Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Heydukova ulica, Bratislava</b>

### Odôvodnenie:

Čiastočne zrealizovaná zmena dokončenej stavby **nie je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:

Záujmová parcela je súčasťou územia kompaktného mesta - **územia zóny A zahŕňajúcej PZ CMO – stred**, v ktorej je, okrem iného, potrebné zachovať proporcie jestvujúcej urbanistickej štruktúry 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.**

Zmena dokončenej stavby, objektu na Heydukovej ulici 21 svojou agresívnou a necitlivou nadstavbou, zrealizovanou do štádia hrubej stavby, potláča pôvodný architektonický výraz nárožného objektu na Heydukovej 23, ktorý je zaradený v registri nehnuteľných národných kultúrnych pamiatok Ústredného zoznamu pamiatkového fondu a narúša jeho dominantnosť, ktorá mu bola historicky daná. Hrebeň a lom strešnej roviny riešeného objektu prevyšujú dovedy najvyšší susedný nárožný objekt Heydukova 23 a v rámci historickej zástavby ulice sa tak objekt stáva najvyšším. Objekt, ktorý je postavený na pomerne úzkej parcele, sa nachádza medzi dvoma objektami, ktoré sú NKP a zrealizovaná nadstavba nerešpektuje ich historickú podlažnosť ani výšku. Výrazným nárastom výšky objektu prišlo k podstatnej zmene jeho pôvodných proporcií a tým k celkovému narušeniu architektonického výrazu nielen samotného objektu, ale aj celej uličnej zástavby. Výrazné prevýšenie štítovej steny oproti objektu na Heydukovej 19 je vnímateľné aj z pohľadu chodca v smere od Kolárskej ulice.

Navyše orientáciu okien a balkónov do štítových múroch smerom k susedným pozemkom, považujeme, za neprípustnú.

Pre informovanosť uvádzame:

K zmene dokončenej stavby: „**Nadstavba a rekonštrukcia podkrovia bytového domu na Heydukovej ulici č. 21, parc. č. 8482 a 8481/1, Bratislava**“ (Ing. arch. Rosica Borščová, 06/2012) vydal Magistrát hlavného mesta SR Bratislava dňa 11.06.2013 pod č. MAGS ORM 47993/13-282523 písomnosť pre žiadateľa Heydukova s.r.o., Líščie údolie 204, Bratislava. V závere listu bolo uvedené: „*Záujmová parcela je súčasťou územia kompaktného mesta - územia zóny A zahŕňajúcej PZ CMO – stred, kde je potrebné rešpektovať výšku jestvujúcej zástavby 21m. Vzhľadom na to, že pôvodná výška hrebeňa do Heydukovej ulice je už v súčasnosti*

+21,70 m a objekt patrí k najvyšším v rámci uličnej zástavby, **považujeme za nevhodné hrebeň strechy zvyšovať** o ďalších 1,60 m a vytvárať druhú úroveň využitia podkrovia“.

Upozornenie:

V projektovej dokumentácii, ktorá bola hlavnému mestu predložená spolu so žiadosťou o záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislava (záväzné stanovisko vydané dňa 19.05.2014), boli nekorektne uvedené jestvujúce výškové parametre rímsy a hrebeňov oboch striech. Výška hrebeňa strechy do Heydukovej ulice +23,30 m, ktorá bola uvedená ako existujúca a deklarovaná bola jej neprekročiteľnosť, bola oproti reálnemu stavu navýšená o 1,60 m (v skutočnosti bola táto výška +21,70 m).

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

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.  
primátor

Príloha: 1 x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku  
Magistrát ODI, archív;