



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
30.09.2020 MAGS OUIIC 61278/20-436747 Ing. arch. Simonidesová /514 13.11.2020

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

investor:	REID s.r.o, Ul. 29. augusta 2B, 811 07 Bratislava
investičný zámer:	Rekonštrukcia bytu č. xx – delenie na 2 samostatné bytové jednotky, Laurinská xx, parc. č. xx, k. ú. Staré Mesto, Bratislava
žiadosť zo dňa:	30.09.2020, 05.11.2020, 12.11.2020 (úprava textu žiadosti)
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Juraj Šiarnik autorizovaný architekt 1943AA
dátum spracovania dokumentácie:	11/2019

Predmetom projektovej dokumentácie je rekonštrukcia bytu č. 16 v bytovom pavlačovom dome na Laurinskej ulici č. 11. Objekt, ktorý je súčasťou radovej zástavby, tvorí uzavretý obdĺžnikový pôdorys s vnútorným nádvorím. Postavený bol v roku 1870. Nie je zapísaný v Ústrednom zozname pamiatkového fondu Slovenskej republiky. Na prízemí domu sa nachádza podchod, ktorý prepája vnútorné nádvorie s ulicou. Má jedno podzemné podlažie, 4 plnohodnotné nadzemné podlažia a podkrovie. Predmetný byt sa nachádza v podkroví objektu, ktoré bolo spolu so 4. NP súčasťou strešnej nadstavby z roku 2002. Časť bytu s terasou je orientovaná do Laurinskej ulice, zvyšná časť do vnútrobloku.

V súčasnosti je úžitková plocha bytu 204,14 m² a teras 16,5 m². Cieľom rekonštrukcie, bez zásahu do nosných konštrukcií, je vytvorenie dvoch samostatných bytových jednotiek. Jedná sa o dispozičné úpravy vo vnútornom priestore bytu.

Rozdelením bytu vzniknú dve bytové jednotky so spoločnou predsieňou. Byt 1 bude 4-izbový s úžitkovou plochou 107,05 m² a terasou 8,43 m². Byt 2 bude 3-izbový s úžitkovou plochou 92,63 m² a terasou 8,07 m². Spoločná predsieň bude mať 3,54 m² a bude prístupná z pavlače.

Navrhované stavebné úpravy nezasahujú do vzhľadu uličnej fasády ani strešnej krytiny. Vo vnútroblokovej časti bytu sa kvôli zmene pôvodného dispozičného riešenia vybúra pilier šírky 300 mm medzi dvoma okennými otvormi šírky 700 mm podľa výkresovej časti búracích prác. V mieste vybúraného piliera bude osadený nový preklad a nové okno šírky 1 700 mm

(výška okna a parapetu zostáva zachovaná). Pôvodné kapacitné údaje: zastavaná plocha bytu - 223,58 m² a obostavaný priestor bytu - 633,50 m³ sa nemenia.

Statická doprava: Výpočet statickej dopravy (VSD) je podľa STN 736110/Z1, Z2, pre funkcie: bývanie 2 bytové jednotky (obe nad 90 m²).

Podľa VSD je spolu potrebných 5 odstavňových stojísk. Spôsob zabezpečenia parkovania v centrálnej mestskej zóne je zakúpením - nájmom parkovacích miest v blízkej hromadnej garáži. Variantné riešenie: zakúpenie - nájom povrchového parkovacieho miesta na priľahlých obslužných komunikáciách s určením na rezidenčné parkovanie.

Súčasťou žiadosti je Zmluva o uzavretí budúcej nájomnej zmluvy medzi prenajímateľom: Saba Infra Slovakia s.r.o., Grösslingova 4, Bratislava a budúcim nájomcom: REID s.r.o., Ul. 29. augusta 2B, Bratislava, účelom ktorej bude nájom 5 parkovacích miest v parkovacom dome Opera.

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 a ods. 4, § 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 01, 02, 03, 05 a 06 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok parc. č. **xx** 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.

Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

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. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

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).

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

v historickom jadre mesta – novú zástavbu prísne podriadiť charakteru, spôsobu a dielčím charakteristikám existujúcich stavieb v území. Nová zástavba musí rešpektovať blokový charakter, parceláciu, výšku, tvar strechy a ďalšie prvky okolitej zástavby. Ukazovatele intenzity využiť len ako druhotné, s ktorými je možné pracovať na úrovni porovnania s intenzitou dosahovanou na iných pozemkoch daného bloku. Nestanovovať ukazovatele pre celú stabilizovanú funkčnú plochu, v rámci ktorej sa nachádzajú historicky typické bloky zástavby, s rozdielnou charakteristikou a tým aj hustotou zástavby.

Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta

Záujmová parcela je súčasťou historického mesta (pamiatková rezervácia - PR), kde je potrebné **rešpektovať**:

- špecifický výraz ucelenej, kompaktnej štruktúry historického jadra mesta s jeho charakteristickou blokovou zástavbou so zohľadnením priemernej podlažnosti 3 – 5 nadzemných podlaží a „strešnej krajiny“;
- pohľady a priehľady na dominanty historického jadra,
- charakteristické plochy zelene parkov a námestí.

zakázať:

výškové stavby, hmotovo – priestorové riešenie potenciálnej novej zástavby nad rozmer charakteristickej blokovej zástavby historického mesta.

Navrhovaná rekonštrukcia bytu a jeho rozdelenie na 2 samostatné bytové jednotky je, z hľadiska funkčného, v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov. Riešený priestor sa nachádza v objekte, ktorý je na liste vlastníctva vedený ako bytová budova. Bývanie je prípustné v rozmedzí do 70 % z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy. Množstvo podlažných plôch s bytovou funkciou sa v rámci funkčnej plochy, ani v rámci objektu, nemení.

Charakter posudzovaného zámeru neovplyvňuje stabilizovanú zástavbu ulice ani jestvujúcej historickej urbanistickej štruktúry.

Dve nové bytové jednotky budú vytvorené v rámci existujúcich priestorov podkrovného bytu. Dosahované ukazovatele intenzity využitia územia zostávajú na ich pôvodných hodnotách.

Navrhovaná zmena dokončenej stavby je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

so zmenou dokončenej stavby:	Rekonštrukcia bytu č. xx – delenie na 2 samostatné bytové jednotky, Laurinská xx, parc. č. xx, k. ú. Staré Mesto, Bratislava
na parcelách číslo:	xx
v katastrál. území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Laurinská xx, 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:

- Objekt je súčasťou pamiatkovej zóny centrálnej mestskej oblasti - súčasť pamiatkovej rezervácie. K zmene okenného otvoru na vnútroblokovej fasáde (na mieste dvoch pôvodných okenných otvorov so stredovým pilierom) je potrebný súhlas Krajského pamiatkového úradu v Bratislave.

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:na základe územnoplánovacích podkladov uvádzame:

- Podľa ÚPN sa pozemok parc. č. xx nachádza v historickej časti Starého Mesta s prístupom na Laurinskú ulicu bez možnosti riešenia parkovania na pozemku bytového domu.

súhlasíme s podmienkami:

- Vzhľadom na polohu bytových jednotiek v historickej časti Starého Mesta súhlasíme s riešením statickej dopravy formou nájmu vo verejnej hromadnej garáži Opera.
- V prípade potreby je vlastník bytu, resp. nájomca povinný zabezpečiť si potrebný počet parkovacích miest v dostupnej vzdialenosti a rešpektovať pravidlá parkovacej politiky mesta.
- Ku kolaudácii 2 bytových jednotiek žiadame predložiť platnú nájomnú zmluvu s prenajímateľom: Saba Infra Slovakia s.r.o., Grösslingova 4, Bratislava v rozsahu minimálne 1 parkovacie miesto na 1 bytovú jednotku.
- V prípade zmeny funkčného využitia objektov bude potrebné statickú dopravu prehodnotiť v súlade s funkčným využitím objektu podľa aktuálne platnej STN 73 6110 (t. č. STN 736110/Z1/Z2).

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

Ďalej Vás upozorňujeme, že záväzné stanoviská hlavného mesta k investičnej činnosti nenahrádzajú stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

Hlavné mesto SR 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

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Príloha: 1 x potvrdené – C Celková situácia, M 1:250; 02 Búracie práce, pôdorys, M 1:100; 03 Navrhovaný stav, pôdorys bytu 1, M 1:100; 04 Navrhovaný stav, pôdorys bytu 2, M 1:100; 05 Navrhovaný stav, rez AA 1, M 1:100;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1 x potvrdené – C Celková situácia, M 1:250; 02 Búracie práce, pôdorys, M 1:100; 03 Navrhovaný stav, pôdorys bytu 1, M 1:100; 04 Navrhovaný stav, pôdorys bytu 2, M 1:100; 05 Navrhovaný stav, rez AA 1, M 1:100;

Magistrát ODI, archív