

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

ADVOCATIO, s.r.o.

Zálužická 3

821 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
05.02.2013

Naše číslo
MAGS ORM 40002/13-24540

Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava
06.05.2013

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

investor:	Kišš
investičný zámer:	Nadstavba bytového domu Brnianska 33 a 35, parc. č. 4872 a 4887, Bratislava
žiadosť zo dňa :	05.02.2013
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	projekt pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Peter Kručay autorizovaný architekt 1400 AA
dátum spracovania dokumentácie:	11/2005 – sprievodná správa 11/2005, 04/2006 – Brnianska 33 11/2005, 04/2005 – Brnianska 35 03/2006 – situácia, zakreslenie do katastrálnej mapy 04/2012 – koordinačná situácia 10/2012 – súhrnná technická správa, širšie vzťahy, uličný pohľad, fotodokumentácia

K investičnému zámeru bolo vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti dňa 07.02.2006 pod č. j. MAG-2005/38949/75706, následne bolo dňa 03.05.2007 vydané pod č. j. MAG S ORM –2007/14856/237403 potvrdenie jeho platnosti do 31.05.2008. V priebehu konania podali účastníci konania podnet na súd, ktorý vo veci rozhodol v roku 2011. V rámci konania požaduje MČ Bratislava – Staré Mesto ako príslušný stavebný úrad potvrdenie platnosti pôvodného záväzného stanoviska. Dňa 28.09.2012 vydal Krajský pamiatkový úrad stanovisko k zámeru, v ktorom konštatuje, že predložené riešenie znižuje hodnotu prvotného objektu, ale vzhľadom k okolitej zástavbe ho považuje za prípustné.

Súhlasné záväzné stanovisko bolo vydané na nadstavbu dvoch jestvujúcich bytových domov s dvoma podzemnými (Brnianska č. 33) a tromi nadzemnými podlažiami (2.np+čiastočne využitie podkrovia).

Bytový dom Brnianska č. 33 (SO 1), Brnianska č. 35 (SO 2) – dostavba 3.np a nadstavba dvojúrovňového podkrovia za účelom vytvorenia mezonetových bytových jednotiek (4 – izbových). Strecha je riešená ako sedlová. Objekty budú mať 3.np + podkrovia (4.np + 5.np).

Predložená dokumentácia rieši: zmenu dokončených stavieb - nadstavbu jestvujúcich bytových domov na Brnianskej ulici č. 33 a 35 v Bratislave o jedno podlažie a podkrovia za účelom vytvorenia 4 nových mezonetových bytových jednotiek a zväčšenie plochy pôvodných bytov umiestnených na úrovni jestvujúceho podkrovia (3.np) jeho rozšírením na celú pôdorysnú plochu domu.

Bytový dom Brnianska 33 – má v súčasnosti 2.pp, 2.np a čiastočne využitie podkrovia. V objekte je v súčasnosti 8 menších bytov. Po nadstavbe bude mať objekt 2.pp, 4.np a obytné podkrovia, spolu v ňom bude umiestnených 10 bytov (8 pôvodných, z ktorých 2 byty na úrovni 3.np budú rozšírené o plochu v súčasnosti nevyužitú podkrovia + 2 x 2 - izbové nové mezonetové byty riešené v nadstavbe na úrovni 4.np + podkrovia). Zastavaná plocha domu – 166,50 m² sa nemení, obostavaný priestor sa zväčšuje

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN
02/59 35 62 35

FAX
02/59 35 64 46

BANKOVÉ SPOJENIE
VÚB 6327-012/0200

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
orm@bratislava.sk

z pôvodných 2394,75 m³ na 3395,10 m³. Úžitková plocha nadstavby je spolu 245,22 m². Výška rímsy sa dvíha z + 5,95 m na +12,06 m a max. výška hrebeňa strechy z +9,10 m na +16,32 m. Hlavný vstup do objektu je z Brnianskej ulice.

Bytový dom Brnianska 35 – má v súčasnosti 1.pp, 2.np a čiastočne využitú podkrovie. V objekte je v súčasnosti 8 menších bytov. Po nadstavbe bude mať objekt 1.pp, 4.np a obytné podkrovie, spolu v ňom bude umiestnených 10 bytov (8 pôvodných, z ktorých 2 na úrovni 3.np budú rozšírené o plochu v súčasnosti nevyužitú podkrovia + 2 x 2 - izbové nové mezonetové byty riešené v nadstavbe na úrovni 4.np + podkrovie). Zastavaná plocha domu – 166,50 m² sa nemení, obostavaný priestor sa zväčšuje z pôvodných 1924,95 m³ na 2886,50 m³. Výška rímsy sa dvíha z + 5,95 m na +12,06 m a max. výška hrebeňa strechy z +9,10 m na +16,32 m. Hlavný vstup do objektu je z Brnianskej ulice.

Podľa výpočtu statickej dopravy (STN 736110/Z1, november 2011) je pre 4 nové 2-izbové byty potrebných 7 stojísk. Na vlastnom pozemku sa nachádza jedna garáž vo dvore, kde je aj navrhnutých 6 nových stojísk, prístupných z Javorovej ulice.

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 sú záujmové pozemky parc. č. **4872 a 4887** 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

Pozemky sú 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.

Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:

záujmové parcely sú súčasťou územia kompaktného mesta (územie zóny B, ktorá tvorí obalový priestor zóny A);

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

so zmenou dokončenej stavby:	Nadstavba bytového domu Brnianska 33 a 35, parc. č. 4872 a 4887, Bratislava
na parcelách číslo:	4887/1, 4872/4, 4872/5, 4886/1-5, 4872/6 navrhované parkovanie – parc. č. 4887/2
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Brnianska ulica

Odôvodnenie:

Umiestnenie stavby **nie je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

- Nadstavba bytových domov v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie naruša charakter stabilizovaného územia. Po tak rozsiahlej nadstavbe a zmene výškových proporcií oboch bytových domov sa mení ich architektonický výraz aj ich pôsobenie v danom prostredí, čím je narušený charakteristický obraz predmetného územia.

Po posúdení Vami predloženého investičného zámeru oddelením územného rozvoja mesta Vám oznamujeme nasledovné:

Nadstavba bytových domov je prípustná v nasledujúcom rozsahu:

- rozšírenie 3. np na celú pôdorysnú plochu;
- dostavba nového podkrovia (bez dostavby plnohodnotného 4. np);

Upozornenie:

- projektová dokumentácia s dátumom spracovania 11/05, ku ktorej bolo vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti dňa 07.02.2006 pod č. j. MAG-2005/38949/75706 riešila nadstavbu dvojúrovňového podkrovia s dvoma úrovňami využitia na 4.np a 5.np. Z aktuálnej dokumentácii (upravenej, hoci časť je s pôvodným dátumom – 11/05) je zrejmé, že pri nadstavbe nebude vytvorené dvojúrovňové podkrovia, ale nové mezonetové byty budú umiestnené na 4.np, ktoré bude plnohodnotným podlažím a iba druhá úroveň týchto bytov – 5.np bude riešená v podkroví;
- v prípade úpravy projektovej dokumentácie je potrebné doložiť na posúdenie dokumentáciu označenú jednotným a aktuálnym dátumom spracovania vo všetkých jej náležitostiach;
- pri oboch objektoch definované 1.pp nie je v zmysle normy STN 73 4301/Z1 možné považovať za podzemné podlažie, nakoľko je úroveň podlahy (podľa výkresovej časti dokumentácie) v priemere iba 720 mm pod úrovňou upraveného priľahlého terénu;

Dokumentáciu 1x sme si ponechali

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.
primátor

Príloha: 1x projektová dokumentácia

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