



Marizil s.r.o.,
Budovateľská 1
821 08 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
09.02.2017 MAGS OUIIC 36812/17-31045 Ing. arch. Simonidesová /514 11.04.2017

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Stavoprava, spol. s r.o, Hlaváčikova 13, 841 05 Bratislava
zmena dokončenej stavby:	Nadstavba bytového domu, Šancová 78, parc. č. 7959, Bratislava
žiadosť zo dňa:	09.02.2017, doplnenie 15.03.2017
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie – zmena dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Roman Rosina, autoriz. Stav. inžinier 5867*11 doplnenie – Ing. arch. Peter Janeček, 1966AA
dátum spracovania dokumentácie:	01/2016

Predmetom zmeny dokončenej stavby je nadstavba jestvujúceho bytového domu z 20-tych rokov minulého storočia v radovej zástavbe na Šancovej ulici. Objekt, pôdorysného tvaru L, má jedno podzemné podlažie, tri nadzemné podlažia a nevyužitú podkrovie, zastrešený je sedlovou strechou do Šancovej ulice a pultovou strechou do dvora. Nachádza sa v ňom 8 jestvujúcich bytových jednotiek, ktoré sú od 2. NP sprístupnené pavlačou z dvorovej časti (v úrovni 2. NP je pavlač riešená zasklenou stenou).

Pôvodná strecha bude asanovaná v celom rozsahu. Objekt bude nadstavaný o dve nové podlažia (4. NP a 5. NP) v uličnom trakte do Šancovej ulice. Navrhnuté sú v rámci dvojúrovňového šikmého prestrešenia, ktoré rešpektuje sklon a tvar pôvodnej sedlovej strechy. Hĺbka uličného traktu je zväčšená z 10,075 m na 11,223 m (o šírku pavlače - nárast zastavanej plochy o 19 m²). V hornej časti takto riešenej strechy je navrhnutá terasa prístupná z mezonetového bytu v úrovni 6. NP. Max. výška hrebeňa strechy je +17,683 m od úrovne 1. NP (cca 18,40 m od úrovne chodníka). V dvorovej časti je nadstavba riešená v troch nadzemných podlažiach (4. NP, 5. NP, 6. NP), zastrešená je plochou strechou s výškou atiky +19,633 m od úrovne 1. NP (cca 20,40 m od úrovne chodníka). Nová podlažnosť objektu: 1. PP, päť nadzemných podlaží do Šancovej ulice a šesť nadzemných podlaží v dvorovej časti. V objekte pribudnú štyri nové bytové jednotky - na 4. NP: 2 BJ (1 x 1-izbový s loggiou, 1 x 4-izbový), na 5. NP a 6. NP: 2 BJ (na 5. NP 1 x 2-izbový a na 5. NP a 6. NP 1 x 3-izbový mezonetový byt s terasami).

Stavba je jeden samostatný celok SO 01 Nadstavba. V rámci existujúcich bytov budú vykonané iba minimálne zásahy – prieryzy pre nové rozvody. Medzi existujúcim objektom a objektom na pozemku parc. č. 7961 bude pôvodné zastrešenie nahradené novým nad úrovňou 1. NP.

Plocha pozemku je 292 m², zastavaná plocha objektu je 216 m² (pôvodná zastavaná plocha: 197 m²), celková nadzemná podlažná plocha objektu je 1 019 m² (pôvodná podlažná plocha: 633 m²), navrhovaná plocha zelene je 61 m² (pôvodná plocha zelene: 58 m²).

Statická doprava: výpočet statickej dopravy (VSD) je podľa STN 736110/Z2, pre 2 BJ do 60 m² a pre 2 BJ nad 90 m². Normová potreba parkovacích miest je spolu 7 PM. Statickú dopravu nie je možné riešiť na vlastnom pozemku. Statická doprava je riešená kúpou parkovacích miest v hromadnej garáži, v rozsahu 1 parkovacie miesto na byt. Stavebník je vlastníkom 4 PM v hromadnej garáži v suteréne bytového domu na Beskydskej ulici 17, na pozemku parc. č. 7554/1 o výmere 313 m² v k.ú. Staré Mesto. Vlastnícky vzťah je preukázaný doloženou „Zmluvou o prevode vlastníctva nebytového priestoru“ medzi predávajúcim: Oraving, s.r.o., M. R. Štefánika 1833, Dolný Kubín a kupujúcim: STAVOOPRAVA, spol. s r.o., Hlaváčikova 13, Bratislava.

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:

Hlavné mesto pri vyhodnotení záväzných regulatívov vychádzalo z údajov poskytnutých spracovateľom projektovej dokumentácie.

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok parc. č. **7959** 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.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **v ostatnom území centra mesta**

prevláda v rámci stabilizovaných území blokový charakter existujúcej zástavby. V rámci jednotlivých funkčných plôch sa môžu nachádzať bloky zástavby s odlišnou intenzitou zástavby. 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 okolitou existujúcou zástavbou. Určujúce sú však 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:

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

- rešpektovať maximálne zachovanie charakteru zástavby s adekvátnou funkčnou adaptáciou,
- novostavby vznikajúce na mieste viacerých objektov členiť v hmote prispôsobenej okoliu.

Zmena dokončenej stavby je, z hľadiska funkčného, v súlade s územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov. Bývanie je v území s kódom funkcie 501 (zmiešané územia, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti) prípustné v rozmedzí do 70 % z celkových nadzemných podlažných plôch. Pomer funkcie OV a bývania vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch dosiahne v rámci riešenej funkčnej plochy po zrealizovaní zmeny dokončenej stavby 47,2 % : 52,8 % (OV : bývanie).

Objekt svojím hmotovo - priestorovým riešením nenaruša charakter stabilizovaného územia.

Dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku sú: IPP: 3,49, IZP: 0,74, KZ: 0,21 (pôvodný stav: IPP: 2,17, IZP: 0,67, KZ: 0,20). Oproti jestvujúcemu stavu narastá IPP, minimálne narastá IZP a KZ. S ohľadom na priemerné vypočítané hodnoty týchto regulatívov vo vzťahu k celej funkčnej ploche IPP: 2,016 (dosahované hodnoty na jednotlivých pozemkoch: 0,3–6,0), IZP: 0,45 (dosahované hodnoty na jednotlivých pozemkoch: 0,3–1,0) je možné považovať ich za prípustné.

Objekt je navrhovaný v radovej zástavbe Šancovej ulice. V riešenej funkčnej ploche aj v uličnej zástavbe sú veľké odlišnosti v zastavaných a podlažných plochách jednotlivých objektov vo vzťahu k ich záujmovým pozemkom, rovnako ako aj v ich podlažnosti. Riešený objekt dotvára charakter blokovej zástavby danej urbanistickej štruktúry, výška hrebeňa šikmej strechy vnímateľnej zo Šancovej ulice je cca +18,40 m od úrovne chodníka a atika nad 6. NP (riešenom iba v dvorovej časti objektu) je v úrovni +20,40 m od úrovne priľahlého chodníka. Navrhované ukončenie objektu v úrovni strešnej krajiny zachováva sklon aj tvar pôvodného objektu aj susedných objektov na pozemkoch parc. č. 7958 a 7957 a navrhovaná podlažnosť a výška sú nižšie ako pri susednom objekte na pozemku parc. č. 7961.

Vzhľadom na uvedený rozsah stavebných úprav, charakter zástavby v danej lokalite a súhlas Krajského pamiatkového úradu v Bratislave vyjadrený v rozhodnutí č. j. KPUBA-2015/14095-2/44200/FAL zo dňa 01.07.2015, je možné konštatovať súlad 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	Nadstavba bytového domu, Šancová 78, parc. č. 7959, Bratislava
na parcelách číslo:	7959
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Šancová ulica, 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:

- Celkový výsledný architektonický výraz a materiálové a farebné riešenie ukončenia objektu v úrovni strešnej krajiny, rovnako ako aj obnova jestvujúcej fasády budú rešpektovať pripomienky a požiadavky KPÚ v Bratislave.

z hľadiska dopravného vybavenia:

- Statickú dopravu riešiť pre nové 4 BJ v počte 1 PM/byt v hromadnej garáži na 1. PP bytového domu na Beskydskej ul. 17, na pozemku parc. č. 7554/1 o výmere 313 m² v k.ú. Staré Mesto, ktoré spoločnosť STAVOOPRAVA, spol. s r.o., Hlaváčikova 13, Bratislava nadobudla kúpou od spoločnosti Oraving, s.r.o., M. R. Štefánika 1833, Dolný Kubín.
- V prípade zmeny funkčného využitia objektu je potrebné statickú dopravu prehodnotiť.
- Podmienkou kolaudácie je zápis spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 4/38 k pozemku parc. č. 7554/1 o výmere 313 m² zastavanom bytovým domom o veľkosti 35710/134079 na liste vlastníctva spoločnosti STAVOOPRAVA, spol. s r.o., Hlaváčikova 13, Bratislava.

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.

z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:

- Uplatniť vo vnútrobloku v čo možno najväčšej miere rôzne prvky zelene, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov.

Upozornenie:

- Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie správy komunikácií a oddelenie dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného orgánu, vrátane organizácie dopravy počas výstavby (súčasťou žiadosti musí byť kópia 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 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 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.

Dokumentáciu (okrem profesií) – 1x sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Príloha: 1x dokumentácia (profesie)

1xpotvrdené – D01 Zákes do katastrálnej mapy, M 1:500,1:250; Situácia (časť Zdravotechnika), M 1:250; 13.Pôdorys 5NP-nový stav, M 1:50; 16.Rez A-A, M 1:50; Rozvinutý uličný pohľad

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - D01 Zákes do katastrálnej mapy, M 1:500,1:250; Situácia (časť Zdravotechnika), M 1:250; 13.Pôdorys5NP-nový stav, M 1:50; 16.Rez A-A, M 1:50; Rozvinutý uličný pohľad

Magistrát ODI, archív