



Váš list číslo/zo dňa 07.10.2019 Naše číslo MAGS OUIIC 55812/19-453263 Vybavuje/linka Ing. Simeunovičová /257 Bratislava 27.11.2019

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XX
investičný zámer:	Kozia 21 – „Oprava strechy a nadstavba podkrovia na ulici Podjavorinskej“ – zväčšenie existujúceho bytu, parc. č. xxxxx, Bratislava
žiadosť zo dňa:	07.10.2019, doplnené 31.10.2019
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	zjednodušená dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Martin Koniar autorizovaný architekt *340AA*
dátum spracovania dokumentácie:	04/2019

Predložená dokumentácia rieši zmenu dokončenej stavby – nadstavbu existujúcej časti objektu, ktorý je súčasťou nárožného obytného domu na ulici Kozia 21 v Bratislave. Nehnutelnosť Kozia 21 je národná kultúrna pamiatka zapísaná v Ústrednom zozname pamiatkového fondu pod č. 491/1. Zmena stavby sa týka nízkej pavilónovej prístavby, ktorá pravdepodobne v minulosti slúžila ako služobný vchod, táto je prístupná z ulice Podjavorinská, aj zo spoločného dvora podbránim z Kozej ulice. Objekt prístavby je v súčasnosti plne podpivničený, jednopodlažný, s plochou strechou, funkčne i prevádzkovo prepojený s hlavným objektom na úrovni 1.NP. Žiadatelia sú vlastníkami bytu č.7, ktorý sa nachádza z časti v tejto prístavbe – na 1.PP pivnica, na 1.NP kuchyňa, kúpeľňa, WC a z časti je súčasťou bytového domu Kozia 21 – tu sú umiestnené dve izby. Hlavná časť objektu pôdorysného tvaru širokého V má do oboch ulíc ku ktorým prilieha, Kozej i Podjavorinskej, podlažnosť 3.NP + sedlová strecha so strešnými oknami a obytným podkrovím.

Predložený zámer rieši nadstavbu pavilónovej prístavby, prestrešenie sedlovou valbovou strechou so sklonmi 40 a 60 stupňov, s výškou hrebeňa strechy na úrovni +7,30 m a osadenie strešných okien. Priestor podkrovia, ktorý vznikne v úrovni 2. NP je navrhnutý za účelom rozšírenia existujúceho dvojizbového bytu na 1. NP o jednu obytnú miestnosť, prístupnú interiérovým točitým schodiskom a predstavuje navýšenie obytnej plochy o 19,91 m². Plocha bytu č.7 sa zväčší z pôvodných 96,55 m² na 116,46 m², z toho 28,25 m² je výmera pivnice.

Podlahová plocha bytového domu sa v zmysle textovej časti projektovej dokumentácie, deklarovanej autorizovaným architektom, zmení z pôvodných 1900,59 m² na 1920,50 m².

Zastavaná plocha objektom i plochy zelene nie sú investičným zámerom ovplyvnené. Celková podlažná plocha objektu bytového domu v projekte uvedená nie je. Index podlažných plôch je nesprávne vypočítaný z podlahovej plochy (nie z podlažnej plochy, čo v tomto prípade výsledok takmer neovplyvní) a nárast IPP na pozemku bytového domu z deklarovanej hodnoty 2,69 na 2,72 je minimálny.

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 a z vlastných výpočtov.

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxx v k.ú. Staré Mesto, 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.

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. 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. neúmerne 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:

Záujmové parcely sú súčasťou územia kompaktného mesta - **územie zóny A zahŕňajúcej 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 prioritne rešpektovať pri dotváraní bloku jej historickú podlažnosť a výšku.

Predložená zmena dokončenej stavby je, z hľadiska funkčného, v súlade s územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov. Funkčná náplň jestvujúceho objektu patrí medzi prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Jedná sa o: bytové domy. Bývanie je prípustné v rozmedzí do 70 % z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy. V riešenom objekte bude po nadstavbe nárast funkcie bývania menej ako 3%, v rámci funkčnej plochy je percentuálny nárast funkcie bývania zanedbateľný.

Zmena dokončenej stavby – nadstavba obytného podkrovia (cca 20 m²) v úrovni 2. NP svojím hmotovo - priestorovým riešením nenaruša charakter stabilizovaného územia. Index zastavaných plôch a koeficient zelene sa oproti pôvodnému stavu nemenia. Nárast indexu podlažných plôch je zanedbateľný a nemá vplyv na celkovú koncepciu rozvoja predmetnej zóny ako z hľadiska funkčného, tak aj hmotovo - priestorového. Index podlažných plôch v rámci celého riešeného pozemku vzrastá o minimálnu hodnotu cca z 2,69 na 2,72.

Navrhnuté riešenie a ukončenie objektu valbovou sedlovou strechou s výškou hrebeňa +7,30 m bolo prerokované s Krajským pamiatkovým úradom v Bratislave. Objekt je umiestnený v pamiatkovej zóne centrálnej mestskej oblasti (v zóne A). K predloženej zmene dokončenej stavby je doložené záväzné stanovisko KPÚ v Bratislave č. KPUBA-2019/11027-2/30017/BAL zo dňa 16.04.2019, v ktorom sú zadefinované podmienky pre realizáciu zámeru z hľadiska výrazu NKP a dotknutej časti pamiatkového územia.

Vzhľadom na malý rozsah stavebných úprav, rešpektovanie charakteru zástavby v danej lokalite a doloženie záväzného stanoviska Krajským pamiatkovým úradom v Bratislave, 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:	Kozia xx – „Oprava strechy a nadstavba podkrovia na ulici Podjavorinskej“ – zväčšenie existujúceho bytu xx, parc. č.xxx Bratislava
na parcelách číslo:	xxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	objekt Kozia xx, v časti ulice Podjavorinská, 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:

- Strecha bude v celom svojom pôdorysnom priemete umiestnená na pozemku 737 C bez presahu nad pešiu komunikáciu. Odvádzanie dažďových vôd zo strechy bude riešené na pozemok, ktorého je stavebník spoluvlastníkom (pri použití vhodného technického riešenia).
- Celkový architektonický výraz a materiálové a farebné riešenie nadstavby – pavilónovej prístavby v úrovni 2.NP musí plne rešpektovať pripomienky a požiadavky KPW v Bratislave.

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- Umiestniť kontajnery resp. zberné nádoby pre komunálny odpad na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom.

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.
- Zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území.

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 (označenú ako projekt pre stavebné povolenie) sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Príloha: 1 x projektová dokumentácia

1 x potvrdené – 101. Situácia M 1:200; 103. Pôdorysy M 1:100; 104. Rezy M 1:100;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha –
1 x potvrdené – 101. Situácia M 1:200; 103. Pôdorysy M 1:100; 104. Rezy M 1:100;

Magistrát - OUIK archív;