

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

DOMEX spol. s r.o.
Stromová 30
831 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
16.02.2012

Naše číslo
MAGS ORM 36185/12-36685

Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava
22.03.2012

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

investor:	
investičný zámer:	Rekonštrukcia bytového domu, Pri Suchom mlyne 64, Bratislava
žiadosť zo dňa :	16.02.2012
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	architektonická štúdia v rozsahu postačujúcom na posúdenie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Jozef Pavelčák autorizovaný architekt 1507 AA
dátum spracovania dokumentácie:	január 2012

Predložená dokumentácia rieši zmenu dokončenej stavby – stavebné úpravy jestvujúceho bytového domu, postaveného v 40-tych rokoch minulého storočia. Objekt má v súčasnosti čiastočné podzemné podlažie, dve nadzemné podlažia a podkrovie. Na každom z nadzemných podlaží je umiestnená jedna bytová jednotka, prístupné sú zo spoločného schodiska.

Zámer rieši rekonštrukciu a modernizáciu objektu so zachovaním zastavanej plochy pôvodného objektu a prístavbu v zadnej časti za objektom s umiestnením doplnkových funkcií – riešenie statickej dopravy, nových relaxačných a komunikačných plôch. Asanuje sa pôvodná samostatne stojaca garáž pre jedno vozidlo a dostavujú sa dve dvojgaráže (spolu 4 parkovacie miesta) s krytým sedením a dvoma skladmi na úrovni 1. NP za objektom. Nad garážami vznikne terasa, prislúchajúca bytu na 1. NP. V súvislosti s výmenou strechy sa zrealizuje nová konštrukcia krovu aj s novým tvarom strechy. Získa sa tým v podkroví priestor na umiestnenie plnohodnotného 3 – izbového bytu. Priestory suterénu budú adaptované ako príslušenstvo k bytu na 1. NP, ich súčasťou je aj sociálne zariadenia a kuchynka, takže sa dajú využiť aj ako ateliér alebo hobby priestory. Strecha prístavby bude zrealizovaná ako pochôdzna, vegetačná s terasou. Objekt je napojený na všetky verejné siete, jestvujúce rozvody inžinierskych sietí budú nahradené novými.

Podlažnosť objektu sa nemení, architektonický výraz objektu smerom do ulice zostáva zachovaný, prístavba je realizovaná za objektom v jeho dvorovej časti (nie je vnímateľná z ulice). Výška strechy narastá o minimálnu hodnotu (z pôvodných +13,35 m na +13,40 m), veľkosť parcely je 1867,0 m², celková zastavaná plocha objektmi narastá z pôvodných 201,8 m² (11% zastavanosť pozemku) na 334,8 m² (18% zastavanosť pozemku), podlažná plocha sa zvyšuje zo 631,2 m² na 778,2 m².

Dopravné napojenie sa nemení, je z ulice Pri Suchom mlyne. Podľa platnej STN 73 6110/Z1 (november 2011) je potrebných 7 parkovacích miest (4 PM sú umiestnené v garáži, vstup do garáži pomocou dostatočne dlhej spevnenej plochy umožňuje riešiť zvyšné parkovacie miesta aj na nej).

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN	FAX	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02/59 35 62 35	02/59 35 64 46	VÚB 6327-012/0200	603 481	www.bratislava.sk	orm@bratislava.sk

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. 5230/1,2,4 stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch **obytné územia**, málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102, rozvojové územie.

Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží 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 požiarnu ochranu a civilnú obranu.

V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

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.

Navrhovaná zmena dokončenej stavby spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch, svojím hmotovo-priestorovým riešením a architektonickým výrazom zachováva pôvodný charakter objektu a nie je narušený princíp stabilizovaného územia (po realizácii stavebných úprav a dostavbe v dvorovej časti bude dosahovať zastavanosť pozemku 18%, čo považujeme za primerané vzhľadom na okolitú zástavbu).

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

so zmenou dokončenej stavby:	Rekonštrukcia bytového domu, Pri Suchom mlyne 64, Bratislava
na parcelách číslo:	5230/1,2,4
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Pri Suchom mlyne, 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, znalostí všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky:**

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- statickú dopravu žiadame riešiť v plnom rozsahu na vlastnom pozemku;
- vo výkresovej časti žiadame preukázať navrhované parkovacie miesta na vlastnom pozemku;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

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

UPOZORNENIE:

- predmetný pozemok je dotknutý ochranným pásmom železničných tratí;


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.

Záväzné stanovisko č. j. MAGS ORM 36185/12–36685 zo dňa 22.03.2012 platí po dobu platnosti schválenej územnoplánovacej dokumentácie, na základe ktorej bolo vydané. Záväzné stanovisko stráca platnosť, 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(§140 b ods. 3 zák.č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

Dokumentáciu – 1 x sme si ponechali .

S pozdravom




Milan Ftáčnik
primátor

Príloha: 1x potvrdené - Navrhované riešenie - situácia, M 1:500, Pôdorys prízemí, M 1:200, Pohľad severozápadný, M 1:200;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - Navrhované riešenie - situácia, M 1:500, Pôdorys prízemí, M 1:200, Pohľad severozápadný, M1:200; Magistrát ODP, archív;