

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

PETRING, s.r.o.
Nám. Hraničiarov 6/B
851 03 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
09.03.2012

Naše číslo
MAGS ORM 37957/12-55801

Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava
28.05.2012

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

investor:	
investičný zámer:	K3 – malopodlažný bytový dom – polyfunkčný objekt, Kysucká ul., parc. č. 5189/3,4, Bratislava
žiadosť zo dňa :	09.03.2012, 16.04.2012 doplnená časť “1.2 Doprava“
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení zmeny stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia zmeny stavby
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Peter Suchanský autorizovaný architekt 1077 AA
dátum spracovania dokumentácie:	01/2012 (výkresy s dátumom 02/12, 03/12)

K investičnému zámeru bolo vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti dňa 09.02.2007 pod č. j. MAG-2006/35953/80116. Následne bolo vydané územné rozhodnutie a dňa 21.10.2008 stavebné povolenie SU-2008/32646/41954-G/132-Ok, ktoré nadobudlo právoplatnosť 07.01.2009.

Súhlasné záväzné stanovisko bolo vydané na novostavbu bytového domu s jedným podzemným podlažím, dvoma nadzemnými podlažiami a tretím ustúpeným podlažím. V objekte boli navrhnuté štyri bytové jednotky.

Predložená dokumentácia rieši zrealizovanú zmenu stavby (zmena funkčného využitia a dispozično – architektonického riešenia objektu - vyvolané zmenou investora stavby) oproti stavebnému povoleniu.

Popis riešenia zmien K3 – malopodlažného bytového domu – polyfunkčného objektu:

- prídanie 2. PP - riešenie krytého parkovania na 2. PP, prístupného priamo z komunikácie Kysucká ulica, spolu s výtahom spoločným pre všetky podlažia, s nástupom na 2. PP (výtah bol vložený do objektu na základe doplnených funkcií);
- zmena účelu využitia dvoch podlaží:
 - 1. PP - miesto priestorov garáží a bytu je podlažie celoplošne riešené ako športové centrum (228,51 m²) pre individuálny tréning;
 - 1. NP - miesto dvoch samostatných bytových jednotiek je v danom priestore riešené detské centrum (199,32 m²) pre denný pobyt detí v predškolskom veku;
 - 2. NP a 3. NP – pôvodne riešené ako jeden mezonetový byt je rozdelené na 2 samostatné bytové jednotky (byt A, byt B);
- výškové posunutie objektu v polohe 1. NP o 1,2 m vyššie ($\pm 0,00 = 186,40$, pôvodná $\pm 0,00 = 185,20$), zmenšenie konštrukčnej výšky podlaží, celkové zvýšenie objektu v priemere o 0,35 m, v časti výtahovej šachty o 0,815 m;
- drobné dispozičné zmeny na jednotlivých podlažiach, prípadne drobné zmeny v hmotovom vyjadrení objektu (všetky posúdené svetlotechnicky);
- nové riešenie statickej dopravy na základe zmeny funkčného využitia objektu;

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

Zastavaná plocha objektom zostala nezmenená - 239,9 m² (IzP: 0,25), zväčšil sa podiel spevnených plôch - 260 m² (pôvodne 97 m²) na úkor plôch zelene - 442,9 m² KZ: 0,47 (pôvodne 590 m², KZ: 0,62).

Zrealizovaný polyfunkčný objekt má charakter rodinného bývania a zároveň poskytuje služby, má 2 podzemné podlažia a 3 nadzemné podlažia (z toho 2. NP a 3. NP sú voči 1. NP riešené na menšej pôdorysnej ploche). Na 2. PP je riešené parkovanie (pre 6 áut) a kotolňa, na 1. PP je umiestnené športové centrum so zázemím, s kanceláriou a s kaviarňou, na 1. NP je detské centrum (škôlka) so zázemím, na 2. NP je umiestnený byt A (4-izbový 114,34 m²), na 3. NP je umiestnený byt B (3-izbový 62,84 m²). Prístup do všetkých podlaží je riešený samostatne. Objekt je zastrešený plochou strechou.

Príjazd k objektu je z Kysuckej ulice priamo do garáží a cez spevnenú plochu na susednej parcele (parc. č. 5189/1 objekt „K2“) k vonkajšiemu parkovaniu. Podľa výpočtu statickej dopravy je potrebných 12 parkovacích miest. Na vlastnom pozemku je umiestnených 9 parkovacích miest: 3 na vonkajšom parkovisku (z toho 1 parkovacie miesto je pre telesne postihnutých) a 6 parkovacích miest na 2. PP v 4 garážach. Chýbajúce 3 parkovacie miesta budú riešené prenájmom na vonkajšom parkovisku vedľajšej budovy „K1“, ktoré budú slúžiť pre prevádzku škôlky, prípadne pre návštevy (vyznačené budú zvislým dopravným značením IP 16 – Réserve s dodatkovou tabuľkou E12 – Škôlka od 7:30 do 16:30).

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 zrealizovanej zmeny 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. 5189/3,4 stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch **obytné územia**, málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102, rozvojové územie, kód regulácie B.

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.

Zrealizovaná zmena stavby spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch, medzi prípustné spôsoby využitia funkčných plôch v obmedzenom rozsahu patria zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané, rovnako ako aj zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území. Objemové zmeny oproti pôvodnej projektovej dokumentácii, na ktorú bolo vydané stavebné povolenie sú menšieho rozsahu, zastavaná plocha zostáva nezmenená, mení sa pomer spevnených plôch na úkor plôch zelene, čo je vyvolané potrebou zabezpečenia väčšieho počtu parkovacích miest. Nie je narušený pôvodný koncept stavby a zostáva zachovaný aj pôvodný architektonický výraz objektu. Vnesenie funkcií športového a detského centra v rozsahu zrealizovanej zmeny stavby, hodnotíme ako prínos a súčasne ako zvýšenie atraktivity danej lokality pre obyvateľov okolitých objektov.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s dodatočnou zmenou stavby:	K3 – malopodlažný bytový dom – polyfunkčný objekt, Kysucká ul., parc. č. 5189/3,4, Bratislava
na parcelách číslo:	5189/3,4, vstup na vonkajšiu parkovaciu plochu cez pozemok parc. č. 5189/1
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Kysucká 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 riešenia dopravného vybavenia:

- parkovacie miesto pre telesne postihnutých riešiť so šírkou min. 3,5 m, podľa " výkresu č. 02 Situácia (časť 1.2 Doprava), ktorý bol doplnený dňa 16.04.2012;
- výkres dopravného značenia, pre chýbajúce parkovacie miesta pre funkciu škôlky, ktoré budú riešené prenájmom 3 PM na vonkajšom parkovisku vedľajšej budovy "K1", žiadame predložiť v Operatívnej komisii pri Oddelení prevádzky dopravy Magistrátu hl. mesta SR Bratislavy;

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;
- 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;

UPOZORNENIE:

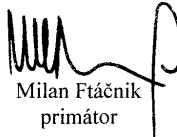
- v Súhrnnom riešení stavby na prvej strane v časti Údaje o prevádzke, dispozičné riešenie je uvedené, že na 2. PP je umiestnená 2 x garáž s jedným parkovacím miestom, garáž s dvomi parkovacími miestami..., hoci vo výkrese č. 05 Pôdorys II. PP sú naznačené 2 samostatné garáže a 2 dvojgaráže. Nepovažujeme za najoptimálnejšie riešenie vstupu k výťahom cez zádverie, napojené priamo na dvojgaráž s označením -2.01, nakoľko táto vykazuje v porovnaní s ostatnými garážovými miestami najmenšiu disponibilnú plochu na parkovanie;
- predmetný pozemok je dotknutý ochranným pásmom letiska a heliportov;

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 – 1 x sme si ponechali .

S pozdravom



Milan Ftáčnik
primátor

Príloha: 1 x dokumentácia

1x potvrdené - 03. Situácia nový stav, M 1:250, 07. Pôdorys I.PP nový stav, M 1:100, 17. Rez A-A nový stav, M 1:100;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - 03. Situácia nový stav, M 1:250, 07. Pôdorys I.PP nový stav, M 1:100, 17. Rez A-A nový stav, M 1:100;
Magistrát ODP, archív;