

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

K.T.Plus, s.r.o.
Kopčianska 15
851 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
27.06.2012

Naše číslo
MAGS ORM 46058/12-337953

Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava
20.07.2012

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

investor:	Ing. _____ lava
investičný zámer:	Rekonštrukcia podkrovia, Tallerova ul. č. 5, Bratislava
žiadosť zo dňa :	27.06.2012
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením
druh podanej dokumentácie:	projekt zmeny stavby pred dokončením
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Roman Bányai autorizovaný stavebný inžinier
dátum spracovania dokumentácie:	06/2012

K zmene dokončenej stavby bolo vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti dňa 19.11.2010 pod č. j. MAGS ORM 53350/10-318822. Následne bolo vydané územné rozhodnutie a stavebné povolenie.

Súhlasné záväzné stanovisko bolo vydané na zmenu dokončenej stavby - asanáciu krovu šikmej sedlovej strechy a nadstavbu dvoch podlaží. Navrhovaná nadstavba ponechávala zo strany ulice šikmú strechu s pôvodným sklonom, pričom výška rímsy ostávala nezmenená a hrebeň strechy sa dvíhal voči pôvodnej výške o 0,955 m (z +20,045 m na +21,000 m). Zo strany dvora bola navrhnutá rovná strecha. Na navrhovaných podlažiach vznikli 3 bytové jednotky, ktoré boli prístupné spoločným schodiskom a novonavrhovaným výtahom na juhozápadnej – dvorovej fasáde. Na 5. NP boli navrhnuté dva byty s 3 izbami, kuchyňou, WC, kúpeľňou, šatníkom a dvojicou balkónov. Na 6. NP bol navrhnutý byt s 3 izbami, obývacou izbou, halou, 2 kúpeľňami, práčovňou, dvoma balkónmi a dvoma terasami.

Aktuálne predložená dokumentácia rieši čiastočne zrealizovanú zmenu stavby nad rámec stavebného povolenia, ktorá spočíva v navýšení počtu bytových jednotiek z pôvodných troch na päť, a to prerozdelením vnútorných dispozícií a zväčšením úžitkovej plochy dvoch horných bytov o cca 15 m² - posunutím obvodovej steny na úkor plochy terás o 2 m smerom von. Na 5. NP sú riešené 3 byty (2 x 3-izbový a 1 x 2-izbový) a na 6. NP 2 byty (2 x 3-izbový). K zmene v uličnej fasáde ani k zmene výšky strechy nedorozhodáva. Oproti stavebnému povoleniu sú mierne zmeny v polohe a veľkosti strešných okien a výplní otvorov.

Aktuálne predložená dokumentácia obsahuje výpočet nárokov statickej dopravy v zmysle technickej normy STN 73 6110/Z1, podľa ktorej vychádza pre predmetnú nadstavbu potreba 11 odstavňových stojísk. Tieto budú vzhľadom na lokalizáciu stavby v historickom centre mesta ku kolaudácii nadstavby zabezpečené prenájomom parkovacích miest v danej lokalite. Spracovateľ dokumentácie zároveň uvádza, že vzhľadom na prírastok malometrážnych bytov, predpokladá nižšiu potrebu parkovacích miest oproti vypočítaným nárokom.

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 čiastočne zrealizovanej zmeny stavby vo vzťahu k územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok parc. č. 186 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.

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.

Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:

Záujmová parcela je súčasťou územia kompaktného mesta - **územie zóny A zahŕňajúcej PZ CMO - stred**

Zrealizovaná zmena stavby spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch, svojím umiestnením, hmotovo-priestorovým riešením nenaruša charakter stabilizovaného územia. Nie je narušený pôvodný koncept stavby a zostáva zachovaný aj pôvodný architektonický výraz objektu - nemení sa výška hrebeňa strechy ani uličná fasáda (s výnimkou odlišného osadenia strešných okien). Zmena stavby spočívajúca v navýšení počtu bytových jednotiek z pôvodných troch na päť, a to prerozdelením vnútorných dispozícií a posunutím obvodovej steny na úkor plochy terás o 2 m smerom von, je realizovaná iba v dvorovej časti objektu. Tieto zmeny sú menšieho rozsahu (zväčšenie úžitkovej plochy dvoch horných bytov o cca 15 m²), čo považujeme za akceptovateľné.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s dodatočnou zmenou stavby pred dokončením	Rekonštrukcia podkrovia, Tallerova ul. č. 5, Bratislava
na parcelách číslo:	186
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Tallerova 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, znalostí všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky**:

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- nebude zrealizovaná strešná terasa nad bytom na 6. NP, ktorá je zrejma z výkresov: Pôdorys strechy – nový stav, Rez 1 – 1 – nový stav, Pohľady – nový stav. Konštrukcia terasy presahuje hrebeň novozrealizovanej nadstavby a naruša celkový architektonický výraz objektu, ktorý je v danej lokalite potrebné rešpektovať. Nevhodne dotvára celkovú koncepciu strešnej krajiny centra mesta, ktorá je vnímateľná z okolitých budov a z diaľkových a panoramatických pohľadov.
- nakoľko sa objekt nachádza v Pamiatkovej zóne CMO, je potrebné k zmenenému architektonickému výrazu čiastočne zrealizovanej zmeny dokončenej stavby, doložiť ku kolaudácii stavby, stanovisko Krajského pamiatkového úradu v Bratislave;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- ku kolaudácii stavby požadujeme preukázať zmluvné zabezpečenie dlhodobého prenájmu minimálne päť odstavných stojísk pre predmetnú stavbu vo verejných parkovacích garážach/na parkovacích plochách, určených na verejné parkovanie v danej lokalite, pričom zmluvný vzťah investora k prenajímateľovi vo veci zabezpečenia nárokov statickej dopravy predmetnej stavby bude dodatkom k nájomnej zmluve, resp. novou zmluvou, prenesený na budúcich vlastníkov bytov v stavbe „Nadstavba a rekonštrukcia podkrovia – Tallerova ul. č. 5, Bratislava“ na pozemku parc. č. 186 v k. ú. Staré Mesto.

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;

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 časť architektúra + sprievodná a súhrnná technická správa sme si ponechali.

S pozdravom



Milan Ftáčnik
primátor

Príloha: 1 x dokumentácia - profesie

1x potvrdené - Situácia – koordinačný výkres, M 1:200; Pôdorys 6. NP – nový stav, M 1:100; Rez Búracie práce, domurovacie práce, M 1:100

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - Situácia – koordinačný výkres, M 1:200; Pôdorys 6. NP – nový stav, M 1:100; Rez - búracie práce, domurovacie práce, M 1:100
Magistrát ODP, archív;