

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Szikhart

Váš list číslo/zo dňa
18.02.2013

Naše číslo
MAGS ORM 41374/13-36395

Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava
25.03.2013

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

investor:	Szikhart
investičný zámer:	Nadstavba a vstavba do podkrovia – bytový dom, Karadžičova 11, parc, č. 9079/2, Bratislava
žiadosť zo dňa :	18.02.2013, doplnená 07.03.2013
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení zmeny dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia skutočného vyhotovenia stavby
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Miroslav Frecer autorizovaný architekt 0193 AA
dátum spracovania dokumentácie:	02/2013 03/2013 Technická správa k stavebnej časti 10/2006 doložená dokumentácia jestvujúceho stavu 10/2006 projekt zmeny dokončenej stavby, ku ktorému bolo vydané stavebné povolenie

K investičnému zámeru bolo vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti dňa 09.07.2007 pod č. j. MAG S ORM 16197/2007-402395. Následne bolo dňa 18.02.2008 vydané v spojenom územnom a stavebnom konaní stavebné povolenie SU-2007/25275/9274/2008-G/6-Ká, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 28.03.2008.

Súhlasné záväzné stanovisko bolo vydané na rekonštrukciu jestvujúceho podkrovia bytového domu za účelom vytvorenia dvoch bytových jednotiek. Návrh riešil výstavbu novej krovovej konštrukcie, sedlovej strechy s výškou hrebeňa +19,545 m. Skutková podlažnosť 1.PP + 4.NP + podkrovie bola nezmenená..

V právoplatnom stavebnom povolení bolo uvedené, že zmena dokončenej stavby riešila dvojpodlažnú prestavbu jestvujúceho podkrovia pre vytvorenie dvojizbového bytu č. 10 o ploche 65,31 m² a dvojizbového bytu č. 11 o ploche 55,0 m². Hrebeň strechy mal byť zvýšený o 0,906 m, čiže max. výška stavby po prestavbe mala dosiahnuť +19,506 m, keď ± 0,00 bola úroveň 1. NP.

Predložená dokumentácia rieši zrealizovanú zmenu dokončenej stavby (pôvodne bytový dom s 1.PP, 4.NP a podkrovím s kobkami pre byty) oproti stavebnému povoleniu, ktorá spočíva:

- vo vytvorení dvoch mezonetových bytov riešených v dvoch úrovniach podkrovia a tým aj vo zväčšení podlahovej plochy oboch bytov z pôvodných 120,31 m² na 203,43 m² (4 izbový byt – 103,72 m², 3 – izbový byt – 99,71 m²);
- v zvýšení hrebeňa strechy z +19,506 m na +20,150 m, teda o 0,644 m vyššie ako bolo povolené v stavebnom povolení (mierne bol upravený aj sklon strechy); úroveň hlavnej rímsy +13,60 m sa nezmenila;

Tvarovo a konštrukčne je podkrovie vytvorené ako sedlová strecha s nerovnomerným sklonom – strmším smerom do ulice s dvoma uličnými vikiermi s pultovými strechami a s dvoma vikiermi smerom do dvora. Na strechách dvorových vikierov sú umiestnené dve terasy, prístupné z hornej úrovne bytov. Strecha je nasadená na prevýšení fasádnych stien o cca 1200 mm. Horná úroveň bytov, ktorá je prístupná vnútorný-

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN
02/59 35 62 35

FAX
02/59 35 64 46

BANKOVÉ SPOJENIE
VÚB 6327-012/0200

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
orm@bratislava.sk

mi jednoramennými schodiskami, je presvetlená pomocou strešných okien. Zastavaná plocha objektom sa nezmenila, novovzniknuté byty spôsobili celkový nárast objemu stavby o cca 570 m³.

Nároky statickej dopravy žiadateľ rieši predbežnou zmluvou o dlhodobom prenájme troch, resp. štyroch parkovacích miest v garážach spoločnosti VINCI Park Slovakia, s.r.o. v Garáži MAMUT na Cintorínskej ulici.

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 dokončenej stavby vo vzťahu k územnému plánu zóny Dunajská, zmeny a doplnky rok 2005**, schválenému uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 254/2007 dňa 22.11.2007, záväzná časť je vyhlásená všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta SR Bratislavy č. 8/2007 s účinnosťou od 01.januára 2008.

Záujmový pozemok s parc. č. **9079/2** na ktorom je umiestnený riešený objekt je v zmysle uvedenej územnoplánovacej dokumentácie súčasťou regulačného bloku č. 19/4.

REG. BLOK č. 19/4:

Záväzná časť:

Regulatívy priestorového usporiadania:

Stavebné čiary:

Grösslingova Kompaktná zástavba

Karadžičova Kompaktná zástavba

29.augusta Kompaktná zástavba

Typ strechy: šikmé s možným využitím podkrovi v jednej úrovni

Podlažnosť: max 5 NP

Nadstavby: Nárožie Karadžičova – ul.29.augusta, +2+podkr, parc.č.9075

Regulatívy funkčného využitia:

Neprípustné funkcie:

Výroba s negatívnym vplyvom na životné prostredie, sklady, trvalé stavebné dvory a predajne stavebnín, mechanické a údržbárske dielne, čerpacie stanice a autoservisy, malovýroba s negatívnym vplyvom na prostredie, pracovne a čistiarne väčšieho rozsahu, zberne surovín.

Bilančné údaje:

Index zastavania bloku: stav 0,52 návrh 0,52

Index podlažnej plochy: stav 2,04 návrh 2,04

Zmeny dokončenej stavby, ktoré boli realizované nad rámec právoplatného stavebného povolenia (zväčšenie podlahovej plochy oboch bytov z pôvodných 120,31 m² na 203,43 m², zvýšenie hrebeňa strechy z +19,545 m na +20,150 m - o 0,644 m), možno považovať za zmeny menšieho rozsahu. Nová výška hrebeňa strechy +20,150 m nedosahuje úroveň hrebeňov striech susedných objektov. ÚPN Z Dunajská vo svojich záväzných regulatívoch platných pre regulačný blok 19/4 umožňuje využitie podkrovi v jednej úrovni. Právoplatné stavebné povolenie bolo vydané na dvojpodlažnú prestavbu jestvujúceho podkrovia. V Súhrnnej technickej správe, ktorá tvorí súčasť opečiatkovanej projektovej dokumentácie, ku ktorej bolo vydané stavebné povolenie, sa na str. 3. uvádza, že v sedlovej streche krovu vznikol priestor, ktorý je možné v budúcnosti využiť. V zmysle právoplatného stavebného povolenia, berúc do úvahy pôsobenie architektonického výrazu zobytného podkrovia k okolitej zástavbe a vzhľadom k výškovým parametrom okolitých objektov, je realizácia dvojúrovňového podkrovia, akceptovateľná.

**Hlavné mesto SR Bratislava
S Ú H L A S Í**

s umiestnením stavby:	Nadstavba a zostavba do podkrovia – bytový dom, Karadžičova 11, parc. č. 9079/2, Bratislava
na parcelách číslo:	90792
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Karadžičova 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:

- ku kolaudácii stavby žiadame preukázať dlhodobé zmluvné zabezpečenie troch parkovacích stojísk v max. vzdialenosti cca 300 – 500 m od objektu;
- v prípade predaja/prenájomu dvoch nových bytových jednotiek žiadame zmluvný vzťah investora k prenajímateľovi vo veci zabezpečenia nárokov statickej dopravy navrhovanej stavby prenájomom zodpovedajúceho počtu parkovacích stojísk riešiť dodatkom k nájomnej zmluve, resp. novou zmluvou a preniesť na prípadných budúcich vlastníkov/nájomcov bytov v stavbe „Nadstavba a zostavba do podkrovia, Karadžičova 11, Bratislava“ na pozemku parc. č. 9079/2 v k. ú. Staré Mesto;

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 sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.
primátor

Príloha: 1 x dokumentácia

1x potvrdené - Situácia, M 1:500; Priečny rez A-A', M 1:75; Pohľad uličný, M 1:100;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - Situácia, M 1:500; Priečny rez A-A', M 1:75; Pohľad uličný, M 1:100;

Magistrát ODP, archív;