

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Závodná

Váš list číslo/zo dňa
03.09.2014

Naše číslo
MAGS ORM 56159/14-323510

Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava
19.11.2014

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

investor:	Ingrid Vagačová
investičný zámer:	Bytový dom – prestavba podkrovia, Topoľová 9,11 parc. č. 4892/1,2, 4893/1,2, Bratislava
žiadosť zo dňa :	03.09.2014, riešenie statickej dopravy doplnené oddeleniu dopravného inžinierstva dňa 12.11.2014
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Pavol Kopačka autorizovaný architekt 0598 AA
dátum spracovania dokumentácie:	05/2014, doplnenie podania “SO 02 – parkovacie miesta, október 2014 (Elena Horváthová (ASI 3932*TA*2-1)

Predložená dokumentácia rieši zmenu dokončenej stavby – zobytnenie podkrovného priestoru jestvujúceho bytového domu umiestneného v radovej zástavbe 3 typovo rovnakých objektov na Topoľovej ulici v Bratislave. Bytový dom pozostáva z dvoch samostatných zrkadlových častí (vo forme dvojdomu) obdĺžnikového pôdorysu s pristavanými polkruhovými schodiskami z oboch strán. V každej časti sú umiestnené dve bytové jednotky. Dom má jedno podzemné podlažie dve nadzemné podlažia a neobytné podkrovia (využívané ako povala), prístupné výlezmi z každej strany, zastrešené je sedlovou strechou. Zastavaná plocha každej časti dvojdomu je 85 m². K pozemku sú privedené všetky inžinierske siete.

Stavebnými úpravami budú byty umiestnené na 2. NP rozšírené cez vnútorné schodiská o obytné podkrovia umiestnené nad každým bytom, čím vzniknú v objekte dva mezonetové byty (s celkovou úžitkovou plochou 137,7 m² a 121,3 m²). Dva pôvodné byty na 1. NP budú bezo zmien.

Členenie stavby na stavebné objekty: SO 1 - Prestavba podkrovia - domy č. 9 a 11, SO 2 - Parkovacie miesta a SO3 - Oplotenie.

Prestavbu strechy a jej zobytnením sa nemení tvar ani výška hrebeňa pôvodnej strechy. V dvorovej časti budú v streche vybudované tri vikiere a otvorená terasa v byte č. 2. V uličnej časti budú priestory presvetlené strešnými oknami. Na oboch štítových stenách sú navrhnuté trojuholníkové okná.

Oplotenie od ulice bude zmenené v časti vjazdov, kde budú osadené nové oceľové posuvné brány.

Statická doprava: doplnenie podania “SO 02 – parkovacie miesta, október 2014“ navrhuje statickú dopravu na pozemku vlastníka v počte po 3 parkovacie miesta (1 PM existujúce + 2 PM navrhované) pre každú časť domu cez existujúce vjazdy, ktoré budú rozšírené. Pre bytový dom bude k dispozícii celkovo 6 parkovacích miest. Dopravné pripojenie je na Topoľovú ulicu.

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:

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN
02/59 35 62 35

FAX
02/59 35 64 46

BANKOVÉ SPOJENIE
ČSOB: 25829413/7500

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
orm@bratislava.sk

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. **4892/1,2, 4893/1,2** 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.

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 pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území 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.

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 B, ktorá tvorí obalový priestor zóny A)

Zmena dokončenej stavby spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch, stavebnými úpravami jestvujúceho bytového domu zostáva zachované pôvodné funkčné využitie objektu. Pôvodný počet bytových jednotiek zostáva zachovaný, zväčšuje sa izbovitosť dvoch bytov umiestnených na 2. NP ich rozšírením o plochu dnešného nevyužitého podkrovia (vznik mezonetových bytov), čím sa mierne zvýši podiel podlahových plôch v rámci riešeného pozemku. Zastavaná plocha objektom, tvar a výška strechy sa nemenia. Objekt svojim hmotovo priestorovým riešením nenaruša charakter stabilizovaného územia málopodlažnej zástavby obytného územia s prevažujúcim podielom nízkopodlažných bytových domov a rodinných domov.

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

so zmenou dokončenej stavby:	Bytový dom – prestavba podkrovia, Topoľová 9,11, parc. č. 4892/1,2, 4893/1,2, Bratislava
na parcelách číslo:	4892/1,2, 4893/1,2
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Topoľová 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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- celkový výraz nadstavby – tvar, veľkosť a osadenie vikierov riešiť na základe požiadaviek Krajského pamiatkového úradu v Bratislave;
- nerealizovať trojuholníkové okná na štítových stenách;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- statickú dopravu žiadame riešiť na vlastnom pozemku v počte tri odstavné stojiská (1 existujúce + 2 navrhované) pre každú časť domu, pre bytový dom bude k dispozícii celkovo 6 stojísk;
- prípadné navrhované úpravy verejného chodníka (skosené obrubníky), resp. komunikácie v mieste vjazdu žiadame riešiť ako súčasť stavby;

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;

ODPORÚČANIE:

Novonavrhané parkovacie státa na pozemku investora riešiť pomocou zatravnovacích prefabrikátov.

UPOZORNENIE:

V projektovej dokumentácii sú nezrovnalosti v izbovosti navrhovaných mezonetových bytov.

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 – sme si ponechali .

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.
primátor

Príloha: 1x potvrdené - Situácia, M 1:200 (časť SO 02 – parkovacie miesta); Pôdorys 2. NP, 3. NP, M 1:100; Rez priečny A-A, B-B, rez pozdĺžny C-C, M 1:100; Pohľad zadný-dvorový, M 1:100;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - Situácia, M 1:200 (časť SO 02 – parkovacie miesta); Pôdorys 2. NP, 3. NP, M 1:100; Rez priečny A-A, B-B, rez pozdĺžny C-C, M 1:100; Pohľad zadný-dvorový, M 1:100;
Magistrát ODI, archív;