



MIDAK s.r.o.  
Ľadová 9  
811 05 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
31.10.2017                      MAGS OUIK 55547/17-418651                      Ing. arch. Simonidesová /514                      12.12.2017

Vec:

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

investor:	<b>MIDAK s.r.o., Ľadová 9, 811 05 Bratislava</b>
zmena dokončenej stavby:	<b>Dostavba garsónky v polyfunkčnom objekte na Ľadovej ulici č. 9, parc. č. 7483/2, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>31.10.2017</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie – zmena dokončenej stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. Štefan Kmet’ autorizovaný stavebný inžinier 0467*A*1</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>10/2017</b>

**Predmetom zmeny dokončenej stavby je** vytvorenie malometrážnej bytovej jednotky - dvojgarsónky, ktorá vznikne nadstavbou časti dvorového krídla polyfunkčného objektu v majetku investora. Objekt, s funkčnou náplňou administratíva a bývanie, bol skolaudovaný v roku 2013. Stavba bude realizovaná v časti existujúcej strešnej terasy na 4. NP v úrovni +9,00 m, ktorá je v súčasnosti nevyužívaná (časť bude ponechaná ako balkón). Existujúci polyfunkčný objekt bude doplnený o jednu bytovú jednotku – dvojgarsónku (48,0 m<sup>2</sup>, čistá úžitková plocha 33,5 m<sup>2</sup>), ktorú bude užívať investor ako služobný byt. Garsónka bude priamo napojená na schodisko a výťah, ako aj na všetky existujúce inžinierske siete. Zastrešená bude plochou strechou s výškou atiky +12,55 m (rovnaká výška ako pri existujúcej štvorpodlažnej časti). V kontakte so susedným pozemkom parc. č. 7484/2 (Ľadová 11) je ponechané šikmé zastrešenie nad úrovňou 3. NP (výška hrebeňa zošikmenia +10,360 m).

V dokumentácii nie je výpočet statickej dopravy. Uvedené je, že jedno parkovacie miesto bude zabezpečené prenájmom v susednom objekte, ktorého výstavba práve prebieha. Dopravne je objekt prístupný z Ľadovej ulice cez existujúci vjazd.

**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 je záujmový pozemok parc. č. **7483/2** 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.

Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch.

Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

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. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné 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.

Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:

záujmová parcela je súčasťou **územia kompaktného mesta** (územie zóny B, ktorá tvorí obalový priestor zóny A) kde je potrebné:

- rešpektovať maximálne zachovanie charakteru zástavby s adekvátnou funkčnou adaptáciou,
- novostavby vznikajúce na mieste viacerých objektov členiť v hmote prispôsobenej okoliu.

Zmena dokončenej stavby je, z hľadiska funkčného, v súlade s územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov. Navrhnutá je jedna malometrážna bytová jednotka – dvojgársónka s celkovou podlažnou plochou 48 m<sup>2</sup>, ktorú bude investor využívať ako služobný byt. Pomer funkcií sa v riešenom objekte mení minimálne, zostáva zachovaná prevaha administratívnych priestorov (plocha bytov a OV v súčasnosti: 218,90 m<sup>2</sup> : 415,70 m<sup>2</sup>, po dostavbe: 252,40 m<sup>2</sup> : 415,70 m<sup>2</sup>).

Objekt svojím hmotovo - priestorovým riešením nenaruša charakter stabilizovaného územia. Nová bytová jednotka je vytvorená v priestore dnešnej nevyužitej terasy v dvorovom krídle objektu. Koeficient zastavaných plôch ani koeficient zelene sa nemenia. Nárast indexu podlažných plôch (48 m<sup>2</sup>) je zanedbateľný a nemá vplyv na celkovú koncepciu rozvoja predmetnej zóny ako z hľadiska funkčného, tak aj hmotovo - priestorového.

Stavebné úpravy v úrovni 4. NP zásadne nemenia architektonický výraz dvorovej časti predmetného objektu, zastrešenie plochou strechou s výškou atiky +12,55 dorovnáva existujúcu výšku štvorpodlažnej časti objektu.

**Vzhľadom na uvedený rozsah stavebných úprav, charakter zástavby v danej lokalite považujeme, riešenie zmeny dokončenej stavby, za prípustné.**

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

so zmenou dokončenej stavby	<b>Dostavba garsónky v polyfunkčnom objekte na Ľadovej ulici č. 9, parc. č. 7483/2, Bratislava</b>
na parcelách číslo:	<b>7483/2</b>
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	<b>Ľadová ulica, Bratislava</b>

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:**

- Novovzniknutú časť fasády materiálovo aj farebne zosúladiť s jestvujúcou fasádou.

**z hľadiska dopravného vybavenia:**

- Statickú dopravu žiadame riešiť formou dlhodobého nájmu parkovacích miest (min. desať rokov), v rozsahu minimálne jedno parkovacie miesto na byt t.j. spolu minimálne 1 parkovacie miesto (prioritne v garáži) v dostupnej vzdialenosti do 300 m.
- V DSP žiadame predložiť v súlade s platnými právnymi predpismi, platnú nájomnú zmluvu resp. zmluvu o budúcej zmluve k dlhodobému prenájmu (min. 10 rokov).
- Podmienkou kolaudácie je platná nájomná zmluva v súlade s platnými právnymi predpismi minimálne na 1 parkovacie miesta (prioritne v garáži).

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

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.  
primátor

Príloha: 1 x potvrdené – A-1 Situácia, M 1:250; A-2 Pôdorys garsónky na 4.NP, M 1:100; A-3 Rez A-A, M 1:100; A-4 Priečelie JZ, M 1:100

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - A-1 Situácia, M 1:250; A-2 Pôdorys garsónky na 4.NP, M 1:100; A-3 Rez A-A, M 1:100; A-4 Priečelie JZ, M 1:100

Magistrát ODI, archív