

# 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  
21.07.2020

Naše číslo  
MAGS OUI 55143/20-390567

Vybavuje/linka  
Ing. Simeunovičová /257

Bratislava  
26.10.2020

Vec:

## Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	<b>TERA s. r. o., Laurinská 18, 811 01 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>„Dispozičné úpravy bytu č. 56“ v polyfunkčnom dome na Námestí Martina Benku v Bratislave</b>
žiadosť zo dňa:	<b>21.07.2020, doplnená 30.09.2020 o kópiu stavebného povolenia</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie – zmena stavby pred dokončením</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre stavebné povolenie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Peter Simonides autorizovaný architekt *0366 AA*</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>október 2017</b>

*Genéza podania:* Dňa 23.10.2013 bolo pod č. j. MAGS ORM 56628/13-351564 k stavbe s názvom „**Dispozičné úpravy bytu č. 56 na 8. NP v polyfunkčnom dome na Námestí Martina Benku v Bratislave**“ vydané kladné záväzné stanovisko hlavného mesta k investičnej činnosti. Bolo podkladom k územnému konaniu pre rozšírenie bytu č. 56 o 31 m<sup>2</sup>. Následne bola Mestskou časťou Bratislava – Staré Mesto pod č. 252/12622/2014/STA/Stf zo dňa 14.3. 2014 stavba umiestnená a dňa 25.06. 2014 bolo Mestskou časťou Bratislava - Staré Mesto vydané rozhodnutie č. 4284/24115/2014/STA/Kam/G, ktorým bola stavba povolená. Zo stavebného povolenia vyplýva, že podkladom pre vydané rozhodnutia bola dokumentácia vypracovaná Ing. arch. Oliverom Perželom, autorizovaným architektom, reg. Č. \*0145 AA\*, s dátumom spracovania – apríl 2012. Táto projektová dokumentácia nebola doložená.

**Predložená dokumentácia**, s dátumom spracovania – október 2017, **rieši** zmenu stavby pred dokončením – rozšírenie plochy pôvodného trojizbového bytu umiestneného na 8. NP polyfunkčného objektu, zastavaním časti terasy na západnej strane domu, orientovanej do Krížnej ulice. Jestvujúci polyfunkčný objekt, s prevahou podlažných plôch s bytovou funkciou (celkovo je v objekte umiestnených 61 bytov rôznych veľkostných kategórií), má dve podzemné podlažia a osem nadzemných podlaží (8. NP je riešené na obmedzenej pôdorysnej ploche). Investičnou činnosťou sa pôdorysná plocha bytu č. 56 zväčší z pôvodných 138,36 m<sup>2</sup> na 179,43 m<sup>2</sup>. Riešený byt na 8. NP je v súčasnosti 3 – izbový a pozostáva z obývacej izby, dvoch spální, kuchyne s jedálňou, kúpeľne s WC, priebežnej loggie orientovanej do Námestia Martina Benku a terasy orientovanej do Krížnej ulice. Terasa nie je využívaná, nakoľko nemá priame napojenie na obytné priestory, prístupná je z kuchyne. Jej zastavaním príde k zväčšeniu úžitkovej plochy bytu, pribudnú priestory – zimnej záhrady a prestrešená terasa, dispozičnými zmenami v byte bude

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

vytvorená predsieň, šatník a nová kúpeľňa s WC. Pôvodná kuchyňa sa presunie do priestoru obývacej izby.

Nová konštrukcia zastrešenia je navrhnutá z oceľových rámov, prekrytá je ľahkou plochou strechou. Atika jestvujúcej strechy polyfunkčného objektu má výškovú kótu + 24,80 m, atika strechy nad zastavanou terasou je v úrovni + 24,395 m a výška rímsy nad prístavbou terasy +23,955 m.

S vnútornými dispozičnými zmenami bytu súvisia aj vyvolané úpravy vnútorných rozvodov inžinierskych sietí, súčasťou stavebných prác bude aj výmena kotla vykurovania.

Objekt je dopravne napojený na miestne komunikácie z Krížnej a Záhradníckej ulice, odkiaľ sú situované aj vjazdy do podzemných garáží. Nakoľko nevzniká nová bytová jednotka a pod objektom je riešená podzemná parkovacia garáž s dostatočnou kapacitou, nie je potrebné riešiť pokrytie nárokov statickej dopravy.

**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 a ods. 4, § 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. xxxxx stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch **obytné územia**, viacpodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie **101**.

Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch 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.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia. Medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch patria viacpodlažné bytové domy

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.

Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:

záujmová parcela je súčasťou územia kompaktného mesta (územie zóny B, ktorá tvorí obalový priestor zóny A);

Navrhovaná zmena stavby pred dokončením spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch, bývanie v bytových domoch patrí medzi prípustné spôsoby využitia funkčných plôch. Rozšírením pôvodného 3-izbového bytu na 8. NP zastavaním jeho nevyužívanej časti terasy orientovanej do Krížnej ulice, sa zväčší jeho úžitková plocha cca o 41,07 m<sup>2</sup> (o 20 m<sup>2</sup> zimná záhrada + 21,07 m<sup>2</sup> prestrešená terasa). Vzhľadom na uvedený rozsah stavebných úprav a charakter zástavby v danej lokalite sú dispozičné úpravy bytu č. 56 na 8. NP v polyfunkčnom dome na Námestí Martina Benku v Bratislave v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie akceptovateľné pri dodržaní podmienok z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia zo záveru tohto stanoviska.

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

so zmenou stavby pred dokončením:	<b>Dispozičné úpravy bytu č. 56 na 8. NP v polyfunkčnom dome na Námestí Martina Benku v Bratislave</b>
na parcele číslo:	XXXXX
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Námestie Martina Benku 2 a nárožie Krížnej ul., 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:**

- konštrukčné a výrazové riešenie uzavretia terasy na 8. NP vnáša do celkového architektonického výrazu objektu pomerne cudzorodý prvok. Pre zjednotenie dostavby s jestvujúcou zástavbou, umiestnenou do Krížnej ulice odporúčame riešiť vystupujúcu rímsu do úrovne rímsy (ukončenia) susedného objektu bytového domu (výškovo aj polohovo), ktorá zjednotí strešnú rovinu a opticky uzavrie predmetný blok v úrovni strechy,
- novú časť fasády požadujeme výrazovo (farebne aj materiálovo) riešiť tak, aby nepôsobila rušivo v celkovom uličnom priehľade Krížnej ulice,
- nakoľko sa predmetný objekt nachádza v území zóny B, ktorá tvorí obalový priestor pamiatkovej zóny A, požadujeme k územnému konaniu, resp. zlúčenému konaniu, doložiť stanovisko KPU v Bratislave, ktoré odsúhlasí výškové aj materiálové riešenie strešnej dostavby;

**z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2018 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, časť architektonicko – stavebné riešenie, sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor