

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Reegas, s.r.o.
Pri mlyne 54
831 07 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
01.12.2011

Naše číslo
MAGS ORM 59079/11-411891

Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava
14.12.2011

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

investor:	Reegas, s.r.o., Dunajská 39, 811 08 Bratislava
investičný zámer:	Prestavba povalového priestoru na byty, Štúrova č. 8, Bratislava
žiadosť zo dňa:	01.12.2011
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	projekt pre vydanie územného rozhodnutia
spracovateľ dokumentácie:	autor: Mgr. art. Mario Zajac zodpovedný projektant: Ing. Richard Komanovič dokumentácia opatrená pečiatkou: Ing. Zlatica Janečková, autorizovaný stavebný inžinier
dátum spracovania dokumentácie:	november 2011

Predložená dokumentácia rieši: vytvorenie 6 bytových jednotiek v novovzniknutom strešnom priestore jestvujúceho polyfunkčného objektu na Štúrovej ulici v Bratislave, ktorého výstavba sa datuje do 18. storočia. V súčasnosti má objekt jedno podzemné podlažie, štyri nadzemné podlažia, zastrešený je sedlovou strechou s nevyužitým podkrovím, ktoré bude asanované. Vo všetkých štyroch nadzemných podlažiach sa nachádzajú nájomné priestory. V novom strešnom priestore vzniknú dve podlažia, kde na spodnom podlaží budú umiestnené štyri byty a na hornom podlaží dva byty s rozlohami 63,40 m² – 103,30 m² + plocha terasy 19,80 m². Nadstavba bude prístupná novým schodiskom a novo zrealizovaným exteriérovým výťahom, ktorý sa dobuduje v dvorovej časti z juhozápadnej strany objektu. Zastrešenie objektu uvažuje so šikmou strechou z ulice a s plochou strechou (s priebežným vikierom s plochou strechou v dĺžke takmer celej strechy) v dvorovej časti. Najvýraznejším prvkom hmoty nadstavby sú horizontálne línie (raster okenných otvorov vytvára takisto horizontálne členenie a zjemňuje celkovú hmotu nadstavby). Rímsa zo Štúrovej ulice zostáva zachovaná, hrebeň strechy sa z pôvodných +21,391 m mení na +21,50 m. Celková zastavaná plocha nadstavby je 371,70 m². Novovzniknuté byty budú napojené na jestvujúce prípojky inžinierskych sietí.

Objekt je prístupný z komunikácie Štúrova. Nároky statickej dopravy vypočítané v zmysle STN 73 6110/Z1 predstavujú potrebu 14 odstavných stojísk. V počte 14 parkovcích stojísk budú investorom zabezpečené dlhodobým prenájmom v podzemnej parkovacej garáži OPERA Garáž, Jesenského 4/C, 811 02 Bratislava.

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

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 investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov :

- Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, podľa záväznej časti stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je aj záujmová parcela č. 179 funkčné využitie územia: **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, kód č. 501. (tabuľka C.2. 501 v prílohe listu);

A. Charakteristika: Plochy 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. Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, najmä v územiach pripojených obcí sú to rodinné domy a málopodlažná zástavba od 2 nadzemných podlaží.

Predpokladaný podiel bývania v rozmedzí 50–70 % celkových nadzemných podlažných plôch podľa polohy v meste: **centrum max. 50%** , vnútorné mesto max 60 %, vonkajšie mesto max 70 % celkových nadzemných podlažných plôch.

B. Funkcia

Prevládajúca: - bývanie s občianskou vybavenosťou v spodných podlažiach objektov

Prípustná: - funkcie zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried s občianskou vybavenosťou ako i vstavané zariadenia vyššej občianskej vybavenosti

Prípustná v omedzenom rozsahu: - doplnkové zariadenia dopravy a technickej vybavenosti

Nepripustná: - podľa tabuľky v prílohe

Zámer: polyfunkčný objekt – súčasný stav – na prízemí objektu sa nachádzajú prevádzky, v troch nadzemných podlažiach je umiestnená administratíva, stavebnými úpravami bude vytvorených 6 nových bytových jednotiek – **v súlade;**

Podiel bývania z celkových nadzemných podlažných plôch v záujmovom urbanistickom bloku nie je v predloženej projektovej dokumentácii vyhodnotený. Presný podiel funkcií nie je ani možné v danom bloku presne stanoviť, nakoľko sa jedná o centrálnu polohu mesta, kde často prichádza k vzájomnému prelínaniu najmä bytovej a administratívnej funkcie. Novovzniknuté bytové jednotky predstavuje minimálny nárast podielu bývania v rámci celého funkčného bloku;

Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta

Záujmový pozemok je súčasťou územia kompaktného mesta, kde je potrebné:

Zohľadniť a rešpektovať:

- charakteristickú blokovú štruktúru vytvorenú založenou uličnou sieťou,
- charakteristickú štruktúru územia mestských víl a rodinnej zástavby v priestore ulice Fraňa Kráľa, Palisád, Mudroňovej, v zónach Slavín, Machnáč, Bôrik a „Westend“, ktorá spolu s prírodným reliéfom tvorí základ veduty mesta,

Rešpektovať v kompozíciiestskej štruktúry pre riešenie potenciálnej zástavby:

- v priestore vymedzenom územím upravenej Pamiatkovej zóny CMO (Verejná vyhláška MK SR zo dňa 10. 8. 2005) spolu s areálom STU (Kollárovo nám. – Radlinského ul. – ul. I. Karvaša – Mýtna ul.) a s územím v nadväznosti na juhovýchodnú hranicu zóny (Dostojevského rad) ohraničeným ul. M. Čulena, z juhu ľavobrežným nábrežím;
- v hmotovo-priestorovom riešení blokovú štruktúru jestvujúcej zástavby,

- výšku jestvujúcej zástavby s limitom 21 m (6 – 7 nadzemných podlaží) v dotváraní zástavby jednotlivých blokov bez situovania novostavieb výškových objektov;
- Zámer:** hrebeň strechy sa z pôvodných +21,391 m mení na +21,50 m, čo predstavuje rozdiel 10,9 cm – zanedbateľný nárast, nadstavba zachováva pôvodnú výšku hrebeňa objektu. Z hľadiska hmotovo – priestorového riešenia blokovej štruktúry jestvujúcej zástavby, ju objekt s navrhovaným riešením strechy a jej architektonickým výrazom, vhodne dotvára, výška hrebeňa strechy je zhodná s výškou hrebeňa objektu na nároží Štúrovej a Medenej ulice a je nižšia ako výška hrebeňa susedného objektu (hotela Tulip) o 1,81 m.
- V dvorovej časti je nadstavba riešená s priebežným vikierom na výšku dvoch podlaží s plochou strechou v dĺžke takmer celej strechy (objekt pôsobí ako šesťpodlažný). V okolí sa nachádzajú objekty so 6 – 7 nadzemnými podlažiami s plochými strechami, čo je zrejme z vizualizácie dvorovej časti - akceptovateľné

Parcela je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. V rámci stabilizovaného územia sa ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladaná miera stavebných zásahov je prevažne do 15% celkovej podlažnej plochy existujúcej zástavby v území. Jedná sa v zásade o nadstavby, dostavby a prístavby budov, využitie podkrovi, úpravy a dovybavenie vnútroblokových priestorov, výstavbu v prielukách a podobne. Regulácia sa uplatňuje verbálnym formulovaním požiadaviek na riešenie a popisom prípustných a neprípustných zásahov do územia pre spracovanie podrobnejšej dokumentácie. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je potrebné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **v celomestskom centre** prevláda v rámci stabilizovaných území blokový charakter existujúcej zástavby. V rámci jednotlivých funkčných plôch sa môžu nachádzať bloky zástavby s odlišnou intenzitou zástavby. Z hľadiska ich dostavby sa požaduje rešpektovať typický charakter bloku. V určitých prípadoch – zvýraznenie nároží, nadstavby – môže dôjsť k vyššej intenzite využitia pozemku v porovnaní s okolitou existujúcou zástavbou. Určujúce sú však regulatívy (stavebná čiara, výška, odstup a pod.) vyplývajúce z existujúcej stavebnej štruktúry bloku. Ukazovatele intenzity využitia územia sú až druhotné a z celomestskej úrovne nestanoviteľné. Tieto sú súčasťou záväzných častí územnoplánovacích dokumentácií na úrovni zóny.

Zámer: Súčet jestvujúcich podlažných plôch vo vymedzenom funkčnom bloku je 29444,10 m², súčet navrhovaných podlažných plôch predmetného investičného zámeru je 601,23 m², čo predstavuje v rámci celého riešeného funkčného bloku nárast o 2,04% - v súlade

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Prestavba povalového priestoru na byty, Štúrova č. 8, Bratislava
na parcelách číslo:	179
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Štúrová 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:

- do ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie do výkresov č. 4 a 5 doplniť susedné objekty (výškové osadenie vzhľadom k susedným objektom je zrejmé iba z výkresu č. C1 Celková situácia stavby a z vizualizácií)

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- zmluvný vzťah investora k prenajímateľovi vo veci zabezpečenia nárokov statickej dopravy navrhovanej stavby prenájomom zodpovedajúceho počtu parkovacích stojísk v podzemnej parkovacej garáži OPERA Garáž, Jesenského 4/C, 811 02 Bratislava bude dodatkom k nájomnej zmluve, resp. novou zmluvou, prenesený na budúcich vlastníkov bytov v stavbe „Nadstavba polyfunkčného objektu, č. p. 179, Štúrova č. 8, Bratislava“ v k. ú. Staré Mesto.

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- predložiť v rámci stavebného konania a kolaudačného konania na oddelenie životného prostredia Magistrátu hl. m. SR Bratislavy projektovú dokumentáciu stavby na posúdenie malého zdroja znečistenia ovzdušia z hľadiska ochrany ovzdušia podľa § 27 zákona č. 137/2010 Z. z. o ovzduší;
- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy;
- preukázať v rámci stavebného konania riešenie nakladania s komunálnym odpadom a nakladania s odpadmi zo stavebnej činnosti v súlade s platnými právnymi predpismi;
- 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;
- požiadať v kolaudačnom konaní oddelenie životného prostredia magistrátu o vyjadrenie k nakladaniu s odpadmi zo stavebnej činnosti a k umiestneniu zariadenia a priestoru na nakladanie s komunálnym odpadom;

z hľadiska budúcich majetko - právnych vzťahov:

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa;

UPOZORNENIE:

Spodná úroveň rímsy objektu zo Štúrovej ulice je vo výkrese C1 Celková situácia stavby okótovaná na výške +16,294 (zhodne pri existujúcom stave aj navrhovanom riešení), vo výkrese č. 4 Pohľad uličný je na kóte +16,380.

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie cestného hospodárstva a oddelenie prevádzky dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného správneho orgánu, vrátane organizácie dopravy počas výstavby (súčasťou žiadosti musí byť kópia tohto záväzného stanoviska).

Záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

Závazné stanovisko č. j. MAGS ORM 59079/11-411891 zo dňa 14.12.2011 platí po dobu platnosti schválenej územnoplánovacej dokumentácie, na základe ktorej bolo vydané. Závazné stanovisko stráca platnosť, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán závazné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal(§140 b ods. 3 zák.č.50/1976 Zb.o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

Dokumentáciu – 1x sme si ponechali.

S pozdravom



Milan Ftáčnik
primátor

Príloha: 1 x projektová dokumentácia (okrem výkresov C1 a 4)
1x kópia tab. C.2. 501;
1x potvrdené - C1 Celková situácia stavby M 1:500; 4 Pohľad uličný, M 1:100;
Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku +
+ príloha – 1x potvrdené - C1 Celková situácia stavby M 1:500; 4 Pohľad uličný, M 1:100;
Magistrát OUP, ODP, archív;