

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

**Nadácia Intenda
Pražská 11
811 04 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa
19.12.2013

Naše číslo
MAGS ORM 39620/14-391057

Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava
03.03.2014

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

investor:	Nadácia Intenda, Pražská 11, 811 04 Bratislava
investičný zámer:	Prestavba a nadstavba polyfunkčného objektu, Pražská ulica 11, pozemky parc. č. 3719/2,3,17,22,23, Bratislava
žiadosť zo dňa:	19.12.2013, doplnená 10.02.2014
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné konanie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Marián Rusnák autorizovaný architekt 1449AA
dátum spracovania dokumentácie:	17.12.2013, revízia 10.02.2014

Predložená dokumentácia rieši: zmenu dokončenej stavby – prestavbu a nadstavbu jestvujúceho polyfunkčného objektu nachádzajúceho sa vo vnútri areálu prístupného z Pražskej ulice vo vlastníctve investora. V rámci celého areálu sú umiestnené: existujúca sedempodlažná administratívna budova v kontakte s Pražskou ulicou (parc. č. 3719/1 – zostáva bezo zmeny). V dvorovej časti sa nachádzajú jestvujúce jednopodlažné objekty - garáž (parc. č. 2719/23) a sklad (parc. č. 2719/17), ktoré budú asanované a polyfunkčný objekt (parc. č. 2719/2) s jedným podzemným a jedným nadzemným podlažím, ktorý je predmetom stavebných úprav. V dvorovej časti je v súčasnosti parkovisko s 21 parkovacími miestami. Za polyfunkčnou budovou (smerom k Sokolskej ulici) sa nachádza vydláždená spevnená plocha a plocha zelene (parc. č. 2719/3). Existujúca plocha zelene je 223 m². V rámci úprav celého areálu bude odstránené aj čiastočné prestrešenie dvorovej časti areálu. Do areálu týchto stavieb je vybudovaný jeden spoločný vjazd do dvorovej časti areálu priamo z Pražskej ulice

Členenie stavby na stavebné objekty: SO 01 Polyfunkčný objekt; SO 02 Spevnené plochy a parkovisko; SO 03 oplatenie.

SO 01 Polyfunkčný objekt

Vzhľadom na zlý stavebno technický stav objektu bude asanované 1. NP spolu s prestrešením a na jestvujúcom 1. PP budú nadstavané tri nové nadzemné podlažia (3. NP je riešené na menšej pôdorysnej ploche). Funkčná náplň objektu – administratívne využitie: školenia, konferencie a konzultácie. 1. PP - vstupný priestor, schodisko, výťah, priestor pre občerstvenie a vnútorné parkovisko (9 parkovacích miest), 1. NP - sklady a kancelárie, nástup z exteriérového schodiska, 2. NP - priestor pre školiace potreby, konferenčná miestnosť, konzultačná miestnosť a 3. NP - priestor pre školiace potreby, konferenčná miestnosť, kancelária, exteriérová terasa. Kapacita objektu max. 120 ľudí (školiacich) a max. 7 školiteľov. Napojenie objektu na verejné inžinierske siete je jestvujúcimi prípojkami. Objekt je zastrešený plochou strechou, výška tiky nad 3. NP je + 11,50 m (pôvodná výška hrebeňa šikmej strechy je + 6,00 m. Zastavaná plocha 1. NP je 510 m² (pôvodná zastavaná plocha - 551 m²), podlažné plochy sú spolu 1775 m². Celková zastavaná plocha všetkých objektov v rámci areálu sa znížila o 100 m² a podiel zelene sa zvýšil z pôvodných 223 m² na 308 m².

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

Statická doprava: podľa STN 73 6110/Z1 je pre polyfunkčný objekt spolu potrebných 10 stojísk, ktoré sú riešené v počte 9 parkovacích miest v garáži na 1. PP a 1 parkovacie miesto je navrhnuté na dvore areálu (p.č. 3719/22, 3719/23). V rámci stavebných úprav bude na existujúcich parkovacích plochách zvýšený počet parkovacích miest z dnešných 18 na 25. Celkovo bude k dispozícii 37 parkovacích miest. Dopravné pripojenie je cez existujúci vjazd z Pražskej ulice.

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 zóny Aktualizácia územného plánu zóny A6, Bratislava, rok 2001, schválený uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 609/2001 zo dňa 28.06.2001, záväzná časť je vyhlásená všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta SR Bratislavy č. 7/2001.

- **Parcely č. 3719/2,3,17,22,23** na ktorých sa navrhuje zmena jestvujúceho polyfunkčného objektu patrí v zmysle uvedenej dokumentácie do **sektoru č. 71.**

Hlavné mesto pri vyhodnotení záväzných regulatívov vychádzalo z údajov poskytnutých spracovateľom projektovej dokumentácie.

Nakoľko v súčasnosti nie sú splnené nižšie uvedené záväzné regulatívy, vyhodnotenie je porovnávané k súčasnému stavu (index zastavanej plochy objektom a index prírodnej plochy).

Kvôli správnosti posúdenia sú pri každom koeficiente udávané 2 údaje: bez hlavnej administratívnej budovy (AB), ktorá je bezo zmien a vrátane tejto budovy:

SEKTOR č. 71:

ZÁVÄZNÁ ČASŤ:

FUNKCIA:

- **Funkčné využitie územia:**

Prevládajúca funkcia - bývanie

Doplňujúca funkcia - občianska vybavenosť

Nebytové funkcie osadzovať predovšetkým pozdĺž Pražskej cesty.

zmena dokončenej stavby: administratívna budova – ponecháva pôvodné funkčné využitie

- **Nepripustné funkčné využitie územia:**

Výroba, sklady, dielne, čerpacia stanica pohonných hmôt, autoservis, malovýroba, podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na životné prostredie a s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie alebo funkcie obdobného charakteru sú v sektore nepripustné.

REGULÁCIA SPÔSOBU VYUŽITIA ÚZEMIA:

- **Typologický druh zástavby pre funkciu bývanie:**

rodinný dom - samostatne stojaci

bytový dom charakteru mestskej bytovej vily

bytový dom

zmena dokončenej stavby: objekt rieši nadstavbu nad jestvujúcim suterénnym priestorom, funkčné využitie objektu – občianska vybavenosť s využitím pre administratívne účely (školiace stredisko)

REGULAČNÉ PRVKY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA:

- **Minimálna stavebná parcela:**

pre všetky typologické druhy - 8 árov

zmena dokončenej stavby: plocha riešených pozemkov 1 540 m² (parc. č. 3719/2,3,17,22,23),

plocha celého areálu v rámci administratívnej budovy (parc. č. 3719/1 – zostáva bezo zmeny) 2 143 m²

- **Maximálna stavebná parcela pre výpočet zastavanej plochy parcely: 15 árov**

zmena dokončenej stavby: index zastavaných plôch bol prerátaný k celkovej ploche 15 árov

- **Index zastavanej plochy objektom: 0,35**

pôvodný stav: bez AB: 0,41; vrátane AB: 0,80

zmena dokončenej stavby: bez AB: 0,34; vrátane AB: 0,74

- **Index prírodnej plochy: 0,55**

pôvodný stav: bez AB: 0,14; vrátane AB: 0,10

zmena dokončenej stavby: bez AB: 0,20; vrátane AB: 0,14

- **Maximálna podlažnosť:**
rodinný dom - 2 nadzemné podlažia a jedno ustúpené podlažie, alebo podkrovie
ostatné typologické druhy - 4 nadzemné podlažia a jedno ustúpené podlažie, alebo podkrovie
popri Pražskej ceste - 5 nadzemných podlaží a jedno ustúpené podlažie, alebo podkrovie
Výška zástavby musí byť prispôbená okolitej zástavbe.

zmena dokončenej stavby: 1PP (jestvujúce) + 3 nadzemné podlažia

- **Stavebná čiara:** Určená existujúcou zástavbou

Na parcelách č. 3720/1, 3718/5, 3718/6 a 3718/2 sa nepripúšťa stavebná činnosť.

zmena dokončenej stavby: regulatív sa nevzťahuje, objekt je umiestnený v hĺbke pozemku, je zachované pôvodné osadenie objektu

POŽIADAVKY NA VYJADRENIE KULTÚRNO-HISTORICKÉHO MIESTA: Na rohu Pražskej cesty je objekt bývalých vinárskych závodov, ktorý je zapísaný v zozname kultúrnych pamiatok. Nesmie sa pripustiť jeho zničenie alebo zníženie jeho kultúrno-historicko a sociálnej hodnoty.

Objekt zapísaný do zoznamu kultúrnych pamiatok:

Novorenezančný mestský palác z roku 1879, Pražská ulica č.1 parc. č. 3714/2

SMERNÁ ČASŤ:

CHARAKTERISTIKA: Sektor leží v svahovitom území. Územie je stavebne stabilizované a je zastavané funkčne a štýlovo rôznorodou zástavbou. Z typologických druhov je zastúpený bytový dom, rodinný dom, rodinný dom charakteru mestskej bytovej vily. V sektore je aj areál ministerstva zahraničných vecí, administratívne a rôzne prevádzkové objekty na Pražskej ceste a obchody. V sektore je zastúpená historizujúca, funkcionalistická a modernistická architektúra. Objekty majú rôznu architektonickú úroveň, architektonická kvalita niektorých objektov sa znížila rekonštrukciami, stavebnými úpravami. Pre väčšinu objektov v tomto území je charakteristická veľká zastavanosť a podlažnosť. Zástavba popri Pražskej ceste má charakter mestskej radovej zástavby.

REGULÁCIA SPÔSOBU VYUŽITIA ÚZEMIA:

- **Typologický druh zástavby:**

Stavby pre administratívu, obchod, služby a kultúru.

ZELEŇ: Zachovať ekologické danosti sektora a doplnujúcou výsadbou skvalitniť zeleň. Musí sa zachovať súvislý zelený pás v strede sektora. Oporné múry nechať obrásť popínavými rastlinami. Tam kde to zástavba umožňuje vysadiť pozdĺž ulíc aleje stromov.

STATICÁ DOPRAVA: Garáže alebo parkovanie umiestniť na vlastnom pozemku. Garáže môžu byť umiestnené v oporných múroch a ak sú tieto garáže zazelenané, nezapočítavajú sa do zastavanej plochy objektom.

zmena dokončenej stavby: nároky statickej dopravy sú riešené na vlastnom pozemku

Z vyhodnotenia je zrejmé, že zmena dokončenej stavby znižuje index zastavanej plochy objektmi v rámci celého areálu a mierne optimalizuje podiel zelene na riešenom pozemku. Celková úprava priestoru vnútorného dvora eliminuje v súčasnosti tak neestetické a nekoncepčné riešenie celého vnútroareálového priestoru.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

so zmenou dokončenej stavby:	Prestavba a nadstavba polyfunkčného objektu, Pražská ulica 11, pozemky parc. č. 3719/2,3,17,22,23, Bratislava
na parcele číslo:	3719/2,3,17,22,23
v katastrálnom území:	Staré Mesto, zóna A6 Slavín, sektor č. 71
miesto stavby:	Pražská 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:

- zeleň je potrebné riešiť aj v ďalších stupňoch projektovej prípravy minimálne v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- nároky statickej dopravy žiadame riešiť na vlastnom pozemku predmetného areálu (nenavrhovať riešenie statickej dopravy na verejných komunikáciách a spevnených plochách mesta);
- v dokumentácii pre stavebné povolenie žiadame krátkodobé parkovacie miesta riešiť, ako verejne prístupné a uviesť spôsob zabezpečenia prevádzky k verejne prístupným parkovacím miestam;

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;

Upozornenie:

Zastavané plochy boli prerátané k celkovej ploche 15 árov tak, ako to predpisuje záväzná časť ÚPN – Z.

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 - 03.Situácia, M 1:300; 11.Rezy, M 1:250; 13.Pohľady II, M 1:250;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - 03.Situácia, M 1:300; 11.Rezy, M 1:250; 13.Pohľady II, M 1:250;

Magistrát ODI, archív;