



Spoločenstvo DOM-PREFA
Hollého 3
811 08 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
16.03.2015 MAGS OUIK 41659/16-57512 Ing. arch. Simonidesová /514 20.06.2016

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Spoločenstvo DOM-PREFA, Hollého 3, 811 08 Bratislava
investičný zámer:	Zmena dokončenej stavby – Sprístupnenie vjazdu do garáží pre DVOR66 a doplnenie stojiska pre kontajnery pre Hollého 1,3 parc. č. 8491/2, Bratislava
žiadosť zo dňa:	16.03.2016, doplnená 25.05.2016
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Martin Bosík autorizovaný architekt 1790AA Ing. Roman Rosina autorizovaný stavebný inžinier 5867*11
dátum spracovania dokumentácie:	12/2015

Predložená dokumentácia rieši vybudovanie rampy do podzemnej garáže pre DVOR66 a úpravy okolitých spevnených plôch vrátane stojísk pre odpadové hospodárstvo pre bytový dom na Hollého ul. 1,3. Účelom projektovej dokumentácie je popísať rozsah búracích a následne stavebných prác v súvislosti s predloženým investičným zámerom. Riešené územie sa nachádza medzi Obchodnou a Heydukovou ulicou. Jedná sa o dopravné pripojenie objektov Obchodná 64 (ÚLUV) a Obchodná 66 (DVOR 66) zo zadnej strany objektov z Hollého ul. cez Heydukovu ul. Členenie stavby na stavebné objekty: SO 01 Komunikácie a spevnené plochy, SO 02 Stojisko pre odpadové hospodárstvo.

- SO 01 Komunikácie a spevnené plochy: Základnou požiadavkou na projekt je doriešenie dopravného napojenia podzemnej garáže pre DVOR66 (Obchodná 66 parc. č. 8493/5) s počtom 17 parkovacích miest, ktoré do dnešného dňa nie je zrealizované. Parkovanie pre DVOR66 je v súčasnosti zabezpečené mimo areálu na vyhradených miestach pre parkovanie. Jediný možný prístup do parkovacej garáže pre DVOR66 je z konca slepej Hollého ulice. V mieste navrhovaného napojenia je nákladná rampa pre ÚLUV a toalety so schodiskom pre knižnicu ÚLUVu (asanácia a následná úprava tohto priestoru je riešená samostatným konaním). Navrhnutá rampa bude jednopruhovú obojsmernú a začne klesať od Hollého ulice a s miernym pôdorysným zalomením sa napojí na garáž DVORu 66. Rampa bude obsahovať svetelnú signalizáciu a bude fungovať na senzor. Doplnenie garážových dverí do garáže DVORu 66 zhotoví majiteľ objektu DVOR66. Rampa bude odvodnená do dažďovej

kanalizácie. Lemovanie rampy zo strany nádvorcia bytového domu Hollého 1,3 bude oplatením s múrikom a bráničkou, ktorou bude umožnený vstup do jeho zadného dvora.

- SO 02 Stojisko pre odpadové hospodárstvo: Po zhotovení rampy sa na úrovni terénu Hollého ulice vytvorí stojisko pre kontajnery pre bytový dom Hollého 1,3 (do vnútorného dvora bytového domu Hollého 1,3 na parc. č. 5491/2 nie je možný prístup autami). Prístrešok bude pre 4 kontajnery, oceľový, zastrešený a uzamykateľný. Osvetlenie prístrešku bude napojené na objekt bytového domu Hollého 1,3.

Všetky plochy, na ktorých bude vybudovaná rampa a prístrešok pre kontajnery sú v súčasnosti riešené ako spevnené plochy - k úbytku zelene na pozemku nepríde.

Plocha pozemku parc. č. 8491/2 je 1 289,5 m². Zastavaná plocha v súčasnosti je 688,5 m²: index zastavaných plôch je 0,53, celkové nadzemné podlažné plochy sú 5 260,6 m²: index podlažných plôch je 4,08, plocha zelene je 222,3 m²: koeficient zelene je 0,17.

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:

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

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok parc. č. **8491/2** 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.

Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:

Záujmová parcela je súčasťou územia kompaktného mesta - **územie zóny A zahŕňajúcej PZ CMO – stred**, kde je potrebné

rešpektovať výšku jestvujúcej zástavby 21m (6-7 nadzemných podlaží), ak výška štruktúry bloku presahuje v niektorej jeho časti limit 21 m, je v rámci dostavby alebo prestavby bloku možné riešiť zástavbu v intenciách jestvujúcej prevládajúcej výšky objektov tak, aby bola zachovaná charakteristická historická zástavba ulice, resp. mestského bloku a boli zachované proporcie jestvujúcej urbanistickej štruktúry, a tak aby nebola zmenou výškovej konfigurácie narušená urbanistická kompozícia, mierka alebo silueta v dotknutom území mesta. V častiach a priestoroch bloku, v ktorom sa nachádza NKP bude pri dotváraní bloku prioritne rešpektovaná jej historická podlažnosť a výška.

Parcela je súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie, kód H**. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná

zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Kód	IPP max.	Čís. Funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
<i>H</i>	<i>2,1</i>	<i>501</i>	<i>Zmiešané územia bývania a obč. vybavenosti</i>	<i>zástavba mestského typu</i>	<i>0,42</i>	<i>0,25</i>

- **index podlažných plôch (IPP)**, udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,
- **index zastavaných plôch (IZP)** udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,
- **koeficient zelene (KZ)** udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkč. využitia a polohe rozvoj. územia v rámci mesta.

Navrhovaný investičný zámer spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch, jedná sa o dopravné sprístupnenie existujúcej podzemnej garáže pre DVOR66 na Obchodnej ulici 66 a zabezpečenie kontajnerového stojiska pre objekt bytového domu na Hollého ulici 1,3 (ochrana pred znečisťovaním a rozhadzovaním odpadkov v okolí). Oba zámery sú riešené na existujúcich spevnených plochách. Typ a charakter predloženého investičného zámeru nemajú vplyv na zmenu dosahovaných regulatívov intenzity využitia predmetného územia ani samotného riešeného pozemku v zmysle ÚPN (resp. zastrešeným prístreškom pre kontajnery je zanedbateľným spôsobom ovplyvnený index zastavaných plôch).

Predložený investičný zámer je v súlade s územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

so stavbou:	Sprístupnenie vjazdu do garáží pre DVOR66 a doplnenie stojiska pre kontajnery pre Hollého 1,3 parc. č. 8491/2, Bratislava
na parcelách číslo:	8491/2
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Obchodná, Hollého ulica

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:

- umiestnenie stojiska pre odpadové hospodárstvo na hranici pozemku s parc. č. 8489 môže byť povolené iba so súhlasom vlastníka tohto pozemku a iba v prípade, ak nebude trvalo obmedzené jeho užívanie na určený účel;
- vhodne zvoleným materiálovým a farebným riešením kontajnerového stojiska minimalizovať jeho optické pôsobenie v danom prostredí.

z hľadiska dopravného vybavenia:

- stojisko pre odpadové hospodárstvo pre bytový dom Hollého 1,3 a navrhovanú rampu pre sprístupnenie existujúcej podzemnej garáže objektu DVOR66, Obchodná 66 je potrebné riešiť tak, aby zásobovanie objektu ÚĽUV (Obchodná 64) bolo zachované z Hollého ulice (t.j. zo zadnej časti objektu).

Upozornenie:

- V tabuľke vyhodnotenia kapacitných údajov je nesprávne uvedený koeficient zelene ako 0,017, správne má byť 0,17.
- Na základe predloženej projektovej dokumentácie, z ktorej je zrejmý charakter a typ stavby, by nemalo byť v jej označení uvedené, že sa jedná o zmenu dokončenej stavby (zmena dokončenej stavby - prestavba ÚĽUVu je riešená samostatným konaním).

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 dokumentácia (okrem výkresov tvoriacich prílohu záväzného stanoviska)

1 x potvrdené - 1. Situácia širšie vzťahy, nový stav, M 1:500; 05. Pôdorys 1. NP, nový stav, M 1:100; 7. Rez 2-2 (búranie, nové práce), M 1:100;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - 1. Situácia širšie vzťahy, nový stav, M 1:500; 05. Pôdorys 1. NP, nový stav, M 1:100; 7. Rez 2-2 (búranie, nové práce), M 1:100;&

Magistrát ODI, archív