

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

[redacted] a Marunová
[redacted]
[redacted]

Váš list číslo/zo dňa
31.08.2011

Naše číslo
MAGS ORM 53266/11-350891

Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava
21.09.2011

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

investor:	[redacted] Liška, [redacted]
investičný zámer:	Vstavba bytového priestoru do podkrovia, Heydukova 15, Bratislava
žiadosť zo dňa:	31.08.2011
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Akad. arch. Karol Rebro
dátum spracovania dokumentácie:	08/2011

Predložená dokumentácia rieši výstavbu nového podkrovia nad jestvujúcim štvorpodlažným bytovým domom na Heydukovej ulici v Bratislave (priamo susediacim s objektom synagógy), za účelom vybudovania jednej bytovej jednotky. V súčasnosti má bytový dom nevyužitú podkrovia, na jeho troch nadzemných podlažiach sa nachádza 6 bytových jednotiek a na čiastočne zapustenom podzemnom podlaží sú riešené pivnice.

Návrh rieši výmenu celého krovu, vytvorenie jednej dvojúrovňovej bytovej jednotky v priestore novovytvoreného podkrovia. Na prvej úrovni využitia je navrhnutá denná časť bytu – obývací izba s jedálenským kútom a kuchyňou, dve izby s hygienickým zázemím a šatníkom, na druhej úrovni sú riešené dve izby s otvoreným podkrovným priestorom a kúpeľňou. Nový byt je prístupný dvojramenným schodiskom. Podlažná plocha novovzniknutého bytu je 138,85 m². Úroveň hrebeňa strechy sa mení z pôvodnej výšky +18,19 na výšku +19,16 m. Byt bude napojený na jestvujúce inžinierske siete.

Pokrytie nárokov statickej dopravy pre novú bytovú jednotku bude zabezpečené vo dvore na Dunajskej ulici č. 62, kde investor vlastní bytovú jednotku.

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. **8472** funkčné využitie územia: **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, kód č. 501. (tabuľka C.2. 501 v prílohe listu);

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN	FAX	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02/59 35 62 35	02/59 35 64 46	VÚB 6327-012/0200	603 481	www.bratislava.sk	orm@bratislava.sk

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 obmedzenom rozsahu: - doplnkové zariadenia dopravy a technickej vybavenosti

Neprípustná: - podľa tabuľky v prílohe

Zámer: vytvorenie 1 bytovej jednotky – 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. Novovzniknutá bytová jednotka 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 vĺl a rodinnej zástavby v priestore ulice Fraňa Kráľa, Palisád, Mudroňovej, v zónach Slavín, Machnáč, Bôrik a „Westend“, ktorá spolu s prírodným reliéfom tvorí základ vedúty 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: výška objektu po realizácii nového podkrovia bude +19,16 m – v súlade

Parcela č. 8472 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	Priem. podl.	IZP max.	KZ min.
H	2,1	501	Zmiešané územia bývania a obč. vybavenosti *	zástavba mestského typu	5	0,42	0,25

Poznámka:

* funkcia bývania je limitovaná na max. 50 % podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby

index podlažných plôch (IPP) udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

koefficient zelene (KZ) udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Zámer: rieši výstavbu nového podkrovia nad jstevujúcim objektom – IZP a KZ zostávajú nezmenené. Nárast IPP je zanedbateľný a nemá vplyv na celkovú koncepciu rozvoja predmetnej zóny, nakoľko nové podlažné plochy tvoria minimálny nárast v rámci celého funkčného bloku (celková podlažná plocha novovzniknutého bytu je 138,85 m², z toho cca 100 m² je plocha pôvodného podkrovia) – akceptovateľné

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

s umiestnením stavby:	Vstavba bytového priestoru do podkrovia, Heydukova 15, Bratislava
na parcelách číslo:	8472
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Heydukova 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:

- nakoľko sa bytový dom nachádza v Pamiatkovej zóne CMO, je potrebné k celkovému architektonickému výrazu navrhovanej strechy (najmä k umiestneniu loggie zo spálne na prvej úrovni využitia podkrovia, ako aj k celkovému riešeniu strechy v pohľade z dvora) v rámci územného konania, doložiť stanovisko Krajského pamiatkového úradu v Bratislave;

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:

Umiestnenie okenných otvorov a loggie vo vizualizácii uličného pohľadu nezodpovedá ich umiestneniu v ostatných častiach architektonicko – stavebného riešenia.

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).

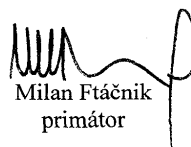
Záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

Záväzné stanovisko č. j. MAGS ORM 53266/11-350891 zo dňa 21.09.2011 platí po dobu platnosti schválenej územnoplánovacej dokumentácie, na základe ktorej bolo vydané. Záväzné stanovisko stráca platnosť, 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(§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: 1x kópia tab. C.2. 501;

1x potvrdené - Situácia M 1:1000; Pohľad uličný, M 1:100;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku +
+ príloha – 1x potvrdené - Situácia M 1:1000; Pohľad uličný, M 1:100;
Magistrát OUP, ODP, archív;