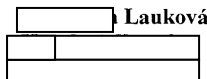


HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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



Váš list číslo/zo dňa
22.02.2011

Naše číslo
MAGS ORM 39735/11-43714

Vybavuje/linka
Ing. arch. Fenclová
☎ 59 35 64 31

Bratislava
05.05.2011

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

investor:	IVOS s.r.o., Kalinčiakova 1, Nitra
investičný zámer:	Nadstavba bytového domu, Pražská ul. 33
žiadosť zo dňa	22.02.2011
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Martin Šarafín, Atelier Domova spol. s.r.o.
dátum spracovania dokumentácie:	01/2011

Predložená dokumentácia rieši nadstavbu existujúceho bytového domu v blokovej zástavbe širšieho centra mesta. Predmetom nadstavby je prestavba a dostavba 5.n.p., a nadstavba ustupujúceho 6.n.p. Na 5.n.p. je navrhnutá sanácia pultovej strechy zo strany Pražskej ulice, dostavbou pribudne jeden 3-izbový byt, ostatné byty budú nadstavbou rozšírené, pričom byt na východnom nároží bude rozšírený na dvojpodlažný. Počet bytov na 5.n.p. sa nezmení. Na ostatných podlažiach bude v rámci rekonštrukcie rozšírená existujúca pavlač, ku ktorej je navrhnutý výťah. Navrhovaná nadstavba bude mať plochú strechu, pričom horná hrana atiky 5.n.p. je navrhnutá v rovnakej výške ako horná hrana strešnej atiky susedného domu (parc. č. 3842/5). Statická doprava bude riešená v počte 2 parkovacích miest na vlastnom pozemku parc. č. 3753.

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:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. 3752, 3753, stanovuje územný plán funkčné využitie územia: **viacpodlažná zástavba obytného územia, kód 101**(tabuľka C.2.101 v prílohe listu).

Charakteristika: územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch, vrátane zariadení s opatrovateľskou službou, bytov a zariadení pre handicapovaných občanov.

Funkčné využitie prevládajúce: bývanie vo viacpodlažných bytových domoch. Minimálny podiel prevládajúcej funkcie 70% (podiel celkových nadzemných podlažných plôch).

Funkčné využitie prípustné: zariadenia a plochy dopĺňajúce komplexitu a obsluhu obytného územia : zariadenia občianskej vybavenosti vstavané do objektov bývania, rodinné domy v doplnkovom rozsahu (do 10 %), zeleň plošná a líniová do 0,5 ha zeleň pozemkov obytných budov, nevyhnutné plochy technickej vybavenosti slúžiacej obsluhu územia. Celková kapacita nesmie presiahnuť 25 % celkovej podlažnej plochy bývania.

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

Funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu: zariadenia občan. vybavenosti a zariadenia telovýchovy a voľného času, malé ubytovacie zariadenia do max. 40 lôžok, domov penziónov dôchodcov rozptýlené v území. Nad rámec daného možno výnimočne povoliť umiestnenie stavieb verejnej vybavenosti slúžiace širšiemu okoliu (objekty verejnej správy, ČSPH bez sprievodných prevádzok - mestský typ).

Funkčné využitie neprípustné: v území možno prevádzkovať iba také činnosti, ktoré svojou prevádzkou, výrobným alebo technickým zariadením nerušia svojimi negatívnymi účinkami prevádzku stavieb a zariadení v ich okolí (ako nerušiace prevádzky nemožno napríklad povoliť autoservisy, klampiarske prevádzky, stolárstva, ČSPH s autoservismi a opravovňami a pod.).

Doplňujúce ustanovenie: možno určiť v konkrétnom území maximálnu podlažnosť resp. druh zástavby.

Parcely sú 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 pristavby budov, využitie podkrovií, 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. 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 regulatívny (stavebná čiara, výška, odstupy 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.

Predmetný investičný zámer je súčasťou územia kompaktného mesta, kde je z hľadiska regulatívov urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta obrazu mesta potrebné zohľadniť a rešpektovať:

- charakteristickú blokovoú 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 veduty mesta,

Rešpektovať v kompozícii mestskej štruktúry pre riešenie potenciálnej zástavby:

- **v obalovom priestore (územia s limitom výšky zástavby 21 m) vymedzenom:** Petržalským nábrevím medzi Novým a Starým mostom, ďalej telesom Nového mosta po začiatok násypu, spojnicou s Viedenskou cestou a protipovodňovou hrádzou, protipovodňovou hrádzou po kanál, spojnicou kanála po cintorínsku kaplnku podhradského cintorína, zaústením Riznerovej ulice do Fialkového údolia, ďalej ulicami Riznerova – Radvanská – V Záhradách – Jančova – Mudroňova – Červený kríž – Búdková – Hroboňova – Prokopa Veľkého – Lesná – Gorazdova – Langsfeldova – prechod na Pražskú – Jaskový rad – Dobšinského – Pionierska – Smrečianska – Šancová – Račianske mýto – Legionárska – V. Karadžiča – Čulenova, ďalej spojnicou Čulenovej a vyústenia mosta Apollo v pokračovaní nábrevím Dunaja na Petržalskej strane – kolmo na Kočánkovo po hrádzu - Klokočova po Starý most a späť po nábrevie Dunaja: **je potrebné osobitne pristupovať k stavebným vstupom do územia s dôrazom na ochranu výškovej hladiny PZ CMO a siluety historického mesta;**

Pre predmetné územie bola spracovaná **aktualizácia územného plánu zóny A6 Bratislava** (objednávatel: Hlavné mesto SR Bratislava; spracovateľ: Ing.arch. Vladimír Zigo, Bratislava; čistopis z 05/ 2002), ktorá je schválená ako platná územnoplánovacia dokumentácia v zmysle uznesenia Mestského zastupiteľstva v Bratislave č. 609/ 2001 zo dňa 28.06.2001. Záujmové parcely parc. č. 3752 a 3753 sa nachádzajú v sektore č. 73, pre ktorý ÚPN-Z stanovuje nasledovnú záväznú reguláciu:

Záväzná časť:

Vymedzenie sektora: Územie je vymedzené Pražskou cestou, ulicou Za sokolovňou, Baníckou ulicou a parcelami obytných objektov. Presné vymedzenie sektora je graficky vyjadrené vo výkresoch.

Funkcia:

- Funkčné využitie územia:

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

- navrhované parkovacie stojiská na pozemku parc. č. 3753 požadujeme riešiť ako nevyhnutnú súčasť predmetnej stavby a ku kolaudácii stavby žiadame preukázať zabezpečenie zodpovedajúceho počtu novo vzniknutých nárokov na statickú dopravu;
- nevyhnutné stavebné úpravy prístupovej komunikácie a chodníka, ako aj prípadné vodorovné a zvislé značenie požadujeme riešiť ako súčasť stavby.

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 § 34 zákona č. 478/2002 Z. z.,
- 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 kolaudačnom konaní realizáciu sadových úprav podľa schválenej projektovej dokumentácie,
- 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 majetkovo - 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:

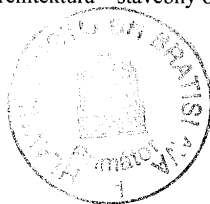
Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie cestného hospodárstva a oddelenie prevádzky dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného správneho orgánu, vrátane organizácie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

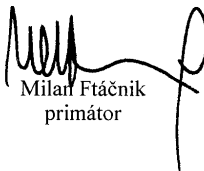
Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

Toto záväzné stanovisko č.j. MAGS ORM 39735/11-43714 platí po dobu platnosti schválenej územno-plánovacej 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 (§ 140b ods. 3 zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov.

Časť projektovej dokumentácie: „SO 1-1 architektúra – stavebný objekt“ sme si ponechali.

S pozdravom




Milan Ftáčnik
primátor

Príloha: potvrdené výkresy: C03. Koordinačná situácia stavby, B09. Búracie práce – pohľad severovýchodný;
kópia tabuľky C.2.101

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, MB OUP, ODP

Prevládajúca funkcia – bývanie. Aby sa zachovala prevládajúca obytná funkcia, musí mať obytnú funkciu aspoň 70% objektov sektoru. Doplňujúca funkcia - občianska vybavenosť

- 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

Regulačné prvky priestorového usporiadania:

- Minimálna stavebná parcela: 6 árov
- Maximálna stavebná parcela pre výpočet zastavanej plochy parcely: 15 árov
- Index zastavanej plochy objektom: 0,30
- Index prírodnej plochy: 0,60
- Maximálna podlažnosť: rodinný dom - 2 nadzemné podlažia a jedno ustúpené podlažie, alebo podkrovia. Výška zástavby musí byť prispôbená okolitej zástavbe.
- Stavebná čiara: Určená existujúcou zástavbou.

Nová zástavba nie je prípustná na parcelách č.3757, č.3756, č.3755, č.3754, a č.3780/2 určených v rámci areálu občianskej vybavenosti na zeleň.

Smerná časť

Plocha: 2,935 ha

Charakteristika: Sektor leží v svahovitom území, s veľkými výškovými rozdielmi. V sektore je zastúpená historizujúca, funkcionalistická a modernistická architektúra. Objekty majú rôznu architektonickú úroveň. V území je zastúpená aj dobrá modernistická architektúra zo šesťdesiatych rokov. Z typologických druhov je zastúpený bytový dom, rodinný dom, rodinný dom charakteru mestskej bytovej vily. Sektor je zaujímavý zložitou urbanistickou situáciou, ktorá sa musí vysporadúvať s komplikovanou hmotovo-priestorovou formou zástavby a terénnou konfiguráciou, s rôznorodými typologickými formami zástavby. V území sú viditeľné niekdajšie územnícke zámery. Neprepojená ulica Za sokoľovňou je torzom budovanej komunikačnej siete.

Požiadavky na vyjadrenie kultúrno-historického miesta: Sektor susedí s areálom Kalvárie, ktorý má plochy s najvyšším výskytom kultúrnych, historických a sociálnych hodnôt.

Priestorové usporiadanie: Umožniť rekonštrukciu a dostavbu existujúcich objektov. Hmotové riešenie a priestorová skladba navrhovanej zástavby sa musí prispôbiť charakteru územia. Zastavanosť, výšku zástavby, hmotovopriestorovú a architektonickú formu je potrebné dôkladne preveriť a posúdiť. Ploty a prvky drobnej architektúry musia byť upravené tak, aby sa zabezpečili priehľady do zelene. Ploty môžu byť vytvorené zeleňou (živé ploty).

Regulácia spôsobu využitia územia:

- Typologický druh zástavby: stavby pre administratívu, obchod, služby.

Zeleň: Zachovať ekologické danosti sektora a doplňujúcou výsadbou skvalitniť zeleň. Oporné múry nechať obrásť popínavými rastlinami. Tam kde to zástavba umožňuje vysadiť pozdĺž ulíc aleje stromov.

Statická 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.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Nadstavba bytového domu, Pražská ul. 33
na parcele číslo:	3752, 3753
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Pražská ul. 33

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**: