

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

FORMAT, spol. s r.o.
Handlovská 19
852 89 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
19.04.2011

Naše číslo
MAGS ORM 44224/11-262089

Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava
16.06.2011

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

investor:	APARTMÁNY s.r.o., Grösslingova 17, 811 09 Bratislava
investičný zámer:	Nadstavba bytového domu, Jedlíkova č. 5, Bratislava
žiadosť zo dňa:	19.04.2011
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Radovan Rusnák
dátum spracovania dokumentácie:	04/2011

Predložená dokumentácia rieši nadstavbu jestvujúceho štvorpodlažného bytového domu s nevyužívaným podkrovím, s prevádzkou vybavenosti v parteri. Podkrovie v prednej časti pozemku bude demontované s výnimkou zadnej časti pultového krovu v dvorovej časti. V súčasnosti je na 2. – 4. NP umiestnených 6 bytov, na 1. PP a 1. NP sú nebytové priestory.

Návrh rieši dvojpodlažnú nadstavbu bytového domu na 5. a 6. NP, ktorá v dvorovej časti nadväzuje na časť jestvujúceho podkrovia s pultovou strechou s ustúpenou strešnou nadstavbou 7. NP nad pôvodným domom. Na 5. NP sú navrhnuté dva 2 – izbové a jeden 1- izbový malometrážny byt. Na 6. NP je navrhnutý jeden 1 – izbový a jeden 2 – izbový byt a na 7. NP je umiestnený jeden 1 – izbový byt so strešnou terasou (spolu 6 nových bytov). Dispozične pozostáva byt zo zádveria, kúpeľne so sprchou a WC, kuchynky a obytného priestoru. V prípade 2 – izbového bytu je spanie riešené v samostatnej izbe. Komunikačne sú byty napojené na jestvujúce schodisko, ktoré je v návrhu nadstavané po úroveň strechy, do dvora je navrhnutý osobný výťah. Súčasťou stavby je aj drobná dispozičná zmena nebytových a spoločných priestorov na 1. NP, rekonštrukcia vodovodnej prípojky a zateplenie súčasnej fasády.

Inžinierske siete sú napojené na pôvodné rozvody, vykurovanie a ohrev teplej vody sú zabezpečené z novej plynovej kotolne navrhutej na 5. NP centrálnne pre celú nadstavbu. Na plochej streche 6. NP sú navrhované solárne panely pre ohrev teplej vody.

Prístup k objektu je v prednej časti pozemku z Jedlíkovej ulice po spevnenej asfaltovej komunikácii.

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:

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

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. **8441/3** 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 obmedzenom rozsahu: - doplnkové zariadenia dopravy a technickej vybavenosti

Nepripustná: - podľa tabuľky v prílohe

Zámer: vytvorenie 6 malometrážnych nových bytov – 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. Podlažné plochy navrhovanej nadstavby predstavujú spolu 340 m², čo tvorí v rámci celého bloku nárast o 0,43% (celková podlažná plocha nadzemných podlaží v posudzovanom urbanistickom bloku je 77860m²);

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 kompozícii mestskej 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 – Mýtne 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 nadstavbe +19,90 m – v súlade,

v dvorovej časti na obmedzenej ploche (cca 31 m²), ktorá nie je vnímateľná z ulice je výška objektu +21,50 m (v uličnom pohľade má tretí dom smerom na nám. SNP výšku hrebeňa +22,30 m) - akceptovateľné

Parcela č. **8441/3** 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 nadstavbu nad existujúcim objektom, ponecháva pôvodnú zastavanú plochu aj plochu zelene na predmetnom pozemku – IZP a KZ zostávajú nezmenené. Nárast IPP je zanedbateľný a nemá vplyv na celkovú koncepciu rozvoja predmetnej zóny, nakoľko podlažné plochy navrhovanej nadstavby predstavujú spolu 340 m², čo tvorí v rámci celého bloku nárast o 0,43% (celková podlažná plocha nadzemných podlaží v posudzovanom urbanistickom bloku je 77860m²) – v súlade

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Nadstavba bytového domu, Jedlíkova č. 5, Bratislava
na parcelách číslo:	8441/3
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Jedlíkova 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 riešenia dopravného vybavenia:

- statickú dopravu nie je možné riešiť na vlastnom pozemku, preto ku kolaudácii stavby investor preukáže zabezpečenie parkovacích miest v rozsahu 1 PM na 1 bytovú jednotku, t.j. spolu 6 PM a to dlhodobou nájomnou zmluvou v blízkych parkovacích garážach;
- v prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (prípojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu;

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 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:

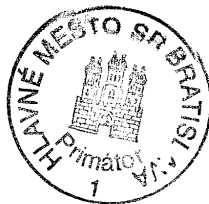
Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie cestného hospodárstva a oddelenie prevádzky dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného správneho orgánu, vrátane organizácie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

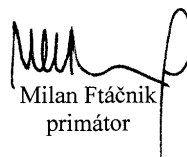
Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

Záväzné stanovisko 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;
2 x projektová dokumentácia
1x potvrdené - Situácia M 1:250; Pohľad uličný, M 1:150;
Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku +
+ príloha – 1x potvrdené - Situácia M 1:250; Pohľad uličný, M 1:150;
Magistrát OUP, ODP, archív;