

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

VPÚ DECO Bratislava, a.s.
Za kasárňou 1
831 03 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa 11.10.2011 Naše číslo MAGS ORM 55689/11-375245 Vybavuje/linka Ing. arch. Simonidesová /514 Bratislava 02.12.2011

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

| | |
|--------------------------------------|---|
| investor: | Maple, s.r.o., Bazová 9, 821 08 Bratislava |
| investičný zámer: | Rekonštrukcia a nadstavba bytového domu na Podjavorinskej ulici č. 9, Bratislava |
| žiadosť zo dňa: | 11.10.2011 |
| typ konania podľa stavebného zákona: | územné konanie |
| druh podanej dokumentácie: | projekt pre vydanie územného rozhodnutia |
| spracovateľ dokumentácie: | Ing. arch. Ján Lučan |
| dátum spracovania dokumentácie: | 8/2005, aktualizácia 8/2011 |

K predmetnej stavbe bolo vydané územné rozhodnutie č. SU-2007/17813/42342/2006/UR-Ga zo dňa 06.07.2007, právoplatné dňa 20.08.2007. Pôvodný investor z finančných dôvodov nepokračoval v ďalšej projektovej príprave, prišlo k zmene vlastníka pozemku a tým aj k zmene investora stavby. Územné rozhodnutie stratilo platnosť a nový investor žiada o nové záväzné stanovisko k investičnej výstavbe.

Predložená dokumentácia rieši: stavebné úpravy a nadstavbu bytového domu na Podjavorinskej ulici č. 9, Bratislava (objekt bývalej ZUŠ – národná kultúrna pamiatka, zapísaná v Ústrednom zozname pamiatkového fondu Slovenskej republiky) za účelom vytvorenia 20 prenajímateľných luxusných apartmánových bytov (určených na prechodné ubytovanie) v objekte s kontrolovaným vstupom a doplnkovými službami, ktoré budú určené najmä pre zamestnancov zahraničných firiem. Objekt má v súčasnosti jedno podzemné, tri nadzemné podlažia + podkrovia (výška hrebeňa je 18,41m). Návrh rieši nadstavbu jedného podlažia a podkrovia s dvoma úrovňami využitia, t.j. objekt bude mať po stavebných úpravách a nadstavbe jedno podzemné, štyri nadzemné podlažia + podkrovia s úrovňou 5.np a 6.np, výška nového hrebeňa strechy +23,21 m (rovnako, ako to bolo povolené aj v právoplatnom územnom rozhodnutí). Výška hrebeňa strechy ako aj výška rímsy je výškovo zosúladená so susednými objektmi.

Funkčné využitie: 1.pp – prenajímateľný priestor, podzemná parkovacia garáž v dvorovej časti, fitness, technické priestory, 1.np – nájomný priestor, recepcia + vstupné priestory, vstup rampou do podzemnej garáže, prechodné ubytovanie (2 x 1-izbový apartmán), 2.np – 6.np – prechodné ubytovanie (16 x 1-izbový apartmán a 2 x 2-izbový apartmán).

Strecha podzemného podlažia v dvorovej časti objektu je riešená ako zelená strecha s hrúbkou pôdneho substrátu 800 až 1734 mm.

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

Vstup do podzemnej parkovacej garáže a vstup do objektu je z Podjavorinskej ulice. Dopravné napojenie je cez novonavrhovaný vjazd, novovytvorenú bránu a s prejazdom cez rampu (pozdĺžny sklon 20 %) do suterénu z Podjavorinskej ulice.

Podľa výpočtu statickej dopravy je potrebných 20 parkovacích miest, ktoré predložený návrh rieši v garáži na 1.pp s počtom 13 PM, z toho 12 vozidiel v zakladačoch (systém Parklift) a 7 parkovacích miest navrhuje riešiť formou nájmu od Židovskej náboženskej obce na pozemku p.č.689/9 na platenom parkovisku s prístupom zo Zámockej 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 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. **750, 751** je stanovené funkčné využitie územia: **viacpodlažná zástavba obytného územia**, kód 101 (tabuľka C.2. 101 v prílohe listu).

A. Charakteristika:

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

B. Funkčné využitie:

Prevládajúce: - bývanie vo viacpodlažných bytových domoch

- minimálny podiel prevládajúcej funkcie 70% (podiel celkových nadzemných podlažných plôch)

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

Prípustné v obmedzenom rozsahu: - zariadenia občianskej 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)

Nepripustné: - 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 autoservisami a opravovňami a pod.)

Doplňujúce ustanovenie - možno určiť v konkrétnom území maximálnu podlažnosť resp. druh zástavby, celková kapacita zariadení OV nesmie presiahnuť 25 % celkovej podlažnej plochy bývania - nad rámec možno výnimočne povoliť umiestnenie stavieb verejnej vybavenosti slúžiace širšiemu okoliu

Zámer: stavebné úpravy a nadstavba existujúceho bytového domu za účelom vytvorenia 20 prenajímateľných apartmánových bytov – v súlade (byty v objektoch určených na inú funkciu – služobné, sú pre dané funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu);

Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta

Záujmové pozemky sú 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 Slavin, 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 – 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;**

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

***v historickom jadre mesta** – novú zástavbu prísne podriadiť charakteru, spôsobu a dielčím charakteristikám existujúcich stavieb v území. Nová zástavba musí rešpektovať blokový charakter, parceláciu, výšku, tvar strechy a ďalšie prvky okolitej zástavby. Ukazovatele intenzity využiť len ako druhotné, s ktorými je možné pracovať na úrovni porovnania s intenzitou dosahovanou na iných pozemkoch daného bloku. Nestanovovať ukazovatele pre celú stabilizovanú funkčnú plochu, v rámci ktorej sa nachádzajú historicky typické bloky zástavby, s rozdielnou charakteristikou a tým aj hustotou zástavby;

Zámer: pôvodná výška hrebeňa je +18,41 m, max. výška hrebeňa novonavrhovanej strechy bude +23,21 (6 nadzemných podlaží - rovnako, ako to bolo povolené aj v právoplatnom územnom rozhodnutí, k návrhu je doložené aj súhlasné stanovisko Krajského pamiatkového úradu v Bratislave z 26.09.2011), objekt výškovo dorovnáva susedný objekt. Z hľadiska hmotovo – priestorového riešenia blokovej štruktúry jestvujúcej zástavby, ju objekt s navrhovaným riešením strechy a jej architektonickým výrazom, vhodne dotvára (pomerne konštantná výška bloku). Z uličného pohľadu nie je nadstavba prakticky vnímateľná – akceptovateľné;

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 prístavby budov, využitie podkrovi, 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.

Zámer: stavebnými úpravami a nadstavbou objektu vznikne 20 apartmánových bytov s novonavrhovanou podlažnou plochou 1 057 m² čo predstavuje v rámci celého riešeného bloku menší nárast podlažných plôch ako 15% (celková podlažná plocha riešeného územia je 42 343 m², 15% plochy územia tvorí plochu 6 351 m²) – v súlade

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

| | |
|-----------------------|---|
| s umiestnením stavby: | Rekonštrukcia a nadstavba bytového domu na Podjavorinskej ulici č. 9, Bratislava |
| na parcelách číslo: | 750, 751 |
| v katastrálnom území: | Staré Mesto |
| miesto stavby: | Podjavorínska 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 v počte 20 parkovacích stojísk, žiadame zabezpečiť v plnom rozsahu a to: 13 parkovacích stojísk na vlastnom pozemku a 7 parkovacích stojísk formou prenájmu;
- investor k dokumentácii pre stavené konanie predloží nájomnú zmluvu na dlhodobý prenájom (t.j. min. na 10 rokov) chýbajúcich 7 parkovacích stojísk a to: na základe predloženej zmluvy o budúcej zmluve, na pozemku p.č. 689/9, prenajímateľ Židovská náboženská obec. Zároveň preukáže (v dokumentácii) prenajaté parkovacie stojiská v zmysle platnej STN 73 6056 "Odstavné a parkovacie plochy cestných vozidiel", t.j. ak na pozemku p. č. 689/9 nie sú parkovacie stojiská v zmysle STN 73 6056, k stavebnému konaniu bude predložená náležitá projektová dokumentácia parkoviska na predmetnom pozemku, ako samostatný stavený objekt;
- ku kolaudácii stavby, vo veci dlhodobého prenájmu zabezpečenia chýbajúcich 7 parkovacích stojísk, bude zmluvne prevedený nájomný vzťah z investora na budúceho vlastníka/vlastníkov;
- v prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), 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 § 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 kolaudačnom konaní realizáciu sadových úprav podľa 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 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 povolanie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa;

UPOZORNENIE:

Pozdĺžny sklon rampy do podzemnej - garáže 20 % prekračuje normou (STN 73 6058) povolené hodnoty.

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).

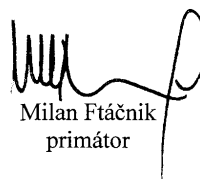
Záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

Záväzné stanovisko č. j. MAGS ORM 55689/11-375245 zo dňa 02.12.2011 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: 1 x projektová dokumentácia (okrem výkresov B02, B13, B15)

1x kópia tab. C.2. 101;

1x potvrdené - B02 Koordinačná situácia, M 1:200; B13 Rez „A“, M 1:100; B15 Pohľad uličný, M 1:100

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku +

+ príloha – 1x potvrdené - B02 Koordinačná situácia, M 1:200; B13 Rez „A“, M 1:100; B15 Pohľad uličný, M 1:100;

Magistrát: OUP, ODP, archív;