



**Architektonická kancelária
Ing. arch. Ľubomír Závodný
Svoradova 7-9
811 03 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
06.10.2016 MAGS OUIK 55761/16-372828 Ing. Mosná /59356508 17.05.2017

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	SLOVCOLOR, a.s., Uhrova 18, 831 01 Bratislava
investičný zámer:	„Domy Kramáre“- prestavba, dostavba a nadstavba objektov A+B, lokalita ulíc Stromová, Jelšová a Uhrová, kat. úz. Vinohrady
žiadosť zo dňa:	07.10.2016 a doplnená dňa 27.03.2017
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Architektonická kancelária Ľubomír Závodný, s.r.o., Svoradova 7-9, 811 03 Bratislava, Ing. arch. Ľubomír Závodný, reg. č. 0308 AA
dátum spracovania dokumentácie:	09/2016

Predložená dokumentácia rieši:

zmenu dokončenej stavby, ktorá pozostáva z nadstavby, prístavby a stavebných úprav dvoch existujúcich objektov s označením „A“ a „B“. Objekt „A“ na Jelšovej ul. má 1-podzemné podlažie, 3 nadzemné podlažia, zastrešený je plochou strechou a slúži ako objekt pre občiansku vybavenosť, kde sídli Slovenská pošta Bratislava 37 spolu so svojím zázemím (kancelárie a technologické priestory). Objekt „A“ sa nadstavuje o jeden a pol podlažia a v objekte bude naďalej umiestnená občianska vybavenosť - pošta, lekáreň, zdravotnícke zariadenie a novovybudované nebytové priestory určené na prenájom. Objekt „B“ na Uhrovej ul. je z časti podpivničený, má 5 nadzemných podlaží a zastrešený je plochou strechou, v objekte sú komunikačné jadrá, sklady, dielne, administratívne priestory, sociálno-hygienické zázemia a 8 bytových jednotiek. Objekt sa nadstaví o jedno podlažie za účelom vybudovania nových bytových jednotiek a pristaví sa pri nároží ulíc Jelšová a Uhrová časť budovy o ploche cca 161 m². Na existujúcich podlažiach sa vybudujú bytové jednotky, pričom na 2.NP sa ponechajú v časti podlažia kancelárske priestory. Celkovo pribudne 35 nových bytových jednotiek (z toho 8 pôvodných bytov v objekte „B“) a 37 nebytových priestorov. Cieľom investičného zámeru je skvalitnenie prostredia v lokalite pri Stromovej ul. s využitím objektu pre občiansku vybavenosť a bývanie. Na 1.PP v objekte „A“ je

navrhnuté technické zázemie objektu, ako je prečerpávací stanica, kábovú komora, kotolňa, kryt, sklady, komunikačné jadrá a sociálno-hygienické zázemia. Na 1.NP je riešený vstup, komunikačné jadrá, prenajímateľné priestory, lekárň, pošta a zázemie pošty. Na 2.NP sú navrhnuté komunikačné jadrá, kobky a jednoizbové nebytové priestory s loggiami. Na 3. NP a 4.NP sú navrhnuté rovnaké dispozície miestností, ako sú komunikačné jadrá, kobky a 1-izbové nebytové priestory, ktoré majú navrhnuté buď loggie, alebo balkóny. Na čiastočne ustúpenom 5.NP sú navrhnuté kobky a 1-izbové nebytové priestory s loggiami, alebo balkónmi. Na 1.PP v objekte „B“ je riešený sklad, schodisko a kobky. Na 1.NP sú umiestnené vstupy, komunikačné jadrá, prenajímateľné priestory, kobky, parkovacie miesta a trafo. Na 2.NP je navrhnutý 5-izbový byt, kancelárske priestory s loggiami, komunikačné jadrá, kobky a dve 3-izbové bytové jednotky. Na 3.NP, 4.NP, 5.NP a 6.NP sú umiestnené bytové jednotky s loggiami a balkónmi, komunikačné jadrá a kobky. Objekty „A“ aj „B“ budú zastrešené plochou strechou, pričom na objekte „A“ bude riešená „zelená strecha“, na ktorej bude vytvorená oddychová zelená zóna, s možnosťou aktívneho využívania pre obyvateľov polyfunkčného komplexu. Objekty budú pripojené na inž. siete, a to na verejný vodovod, kanalizáciu, plyn a elektrické vedenie. Dopravné napojenie objektov je uvažované na príľahlé komunikácie Uhrovú, Jelšovú a Stromovú. V dokumentácii je preukázané šírkové usporiadanie komunikácii, riešenie vjazdov, resp. výjazdov na komunikácie Stromová, Jelšová, Uhrová z jestvujúcich a novonavrhovaných parkovacích plôch, ako aj riešenie peších ťahov. Navrhované riešenie uvažuje s vybudovaním 11 parkovacích miest na vlastnom pozemku oproti objektu „B“ na Uhrovej ul., ďalej pridaním novej ocelevej plošiny – plató, ktoré je umiestnené vo dvore bloku s možnosťou vytvorenia parkovania pod plošinou i na plošine s napojením sa na Stromovú ul. a Uhrovú ul., v počte 44 stojísk. Celkový počet stojísk bude 103, z toho novonavrhovaných parkovacích miest bude 60. Celková plocha pozemkov je 3.776 m², celková zastavaná plocha objektom „A“ je 986 m², celková zastavaná plocha objektom „B“ je 841 m², celková zastavaná plocha objektov je 1.827 m², celková podlažná plocha objektov je 8.793 m², celková plocha občianskej vybavenosti v komplexe je 3.057 m², navrhovaná plocha bývania je na ploche 2.371 m², čo predstavuje 27% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

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 stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. 5783/13, 5787/1, 5787/3, 5787/9, 5787/10, 5787/11, 5787/12, 5787/13, 5785/1, 5785/2, 5786/3, 5786/4, 5786/5, 5701/110, 5701/122, 5701/123, 5798/5, 5798/11, 5799/1, 5799/2, 5799/4, 5800/2 a 5540/12, stanovuje funkčné využitie územia: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, stabilizované územie.**

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného

stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: integrované zariadenia občianskej vybavenosti, areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zeleň líniovú a plošnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, vedecko – technické a technologické parky, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Meradlom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality. Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné vo vnútornom meste, kde sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby.

Predmetný zámer svojou funkciou, architektonickým stvárnením a spôsobom zástavby nenaruša charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia a konštatujeme, že investičný zámer spĺňa reguláciu v zmysle definície stabilizovaného územia. Uvažovaný 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 zmenou dokončenej stavby:	„Domy Kramáre“ - prestavba, dostavba a nadstavba objektov A+B
na parcele číslo:	5783/13, 5787/1, 5787/3, 5787/9, 5787/10, 5787/11, 5787/12, 5787/13, 5785/1, 5785/2, 5786/3, 5786/4, 5786/5, 5701/110, 5701/122, 5701/123, 5798/5, 5798/11, 5799/1, 5799/2, 5799/4, 5800/2 a 5540/12
v katastrálnom území:	Vinohrady
miesto stavby:	v lokalite ulíc Stromová, Jelšová a Uhrová

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 ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy

- 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

z hľadiska budúcich majetko - právnych vzťahov:

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa

ODPORÚČANIE:

Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími tvárniciami
- zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním, alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav
- ploché strechy na objektoch v ďalšom stupni dokumentácie riešiť ako vegetačné strechy, nepochôdzne strechy ako extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 25 cm).

UPOZORNENIE:

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

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.

1x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

1x pôvodná dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OUI, ODI