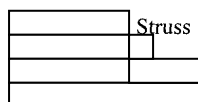


## HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

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

---



Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
13.07.2011	MAGS ORM 50301/11-324679 50272/11-324676	Ing. Simeunovičová /595	19.08.2011

Vec: Odpoveď na žiadosť o zmenu územného plánu zóny v časti Beblavého ul. – na parcelách č. 629/6, 631/10, 631/11, 631/12, 631/13, 636/5, 636/6, 636/7 a 636/8.

Listom, ktorý bol doručený na Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy dňa 13.07.2011, ste nám zaslali „žiadosť o zmenu územného plánu zóny v časti Beblavého ul., parc. čísla 629/6, 631/10, 631/11, 631/12, 631/13, 636/5, 636/6, 636/7 a 636/8“.

V podaní uvádzate: „Schválená funkcia je v rozpore s existujúcim právnym stavom a tiež geomorfologickým tvarom terénu. V súčasnosti sú na predmetnom území vybudované a skolaudované parkovacie garáže vlastníkov bytov susediacich domov....“

K predmetnej problematike uvádzame:

Podľa § 2 ods. 7 stavebného zákona základnými nástrojmi územného plánovania sú územnoplánovacie podklady, územnoplánovacia dokumentácia a územné rozhodnutie. Návrh Územného plánu zóny Podhradie bol riadne prerokovaný v zmysle § 23 ods.2a3 stavebného zákona a územnoplánovacia dokumentácia bola následne schválená uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 1055/2006 zo dňa 6.7.2006.

Podľa nám dostupných informácií, bolo k stavbe predmetných garáží vydané Závazné stanovisko Hlavného mesta k investičnej činnosti k dodatočnému povoleniu stavby pod č.j.MAGS ORM 27099/2008-43394 zo dňa 14.07.2008, t.j. v čase, keď už Územný plán zóny Podhradie bol v platnosti. Tieto garáže boli povolené aj ich užívanie obmedzené do 31.12.2013 ako **stavby dočasného charakteru**.

Pre predmetné územie bola spracovaná územnoplánovacia dokumentácia na zónálnej úrovni - územný plán zóny Podhradie schválený uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 1055/2006 zo dňa 06.07.2008, vyhlásený všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta SR Bratislavy č. 3/2006.

Záujmové pozemky **parc.č. 629/6, 631/10, 631/11, 631/12, 631/13, 636/5, 636/6, 636/7 a 636/8** sú súčasťou **celku Beblavého, regulačnej jednotky V33**.

---

Laurinská 7, III. poschodie, č. dverí 309

TELEFÓN	FAX	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02/59 35 62 49	02/59 35 64 46	VÚB 6327012/0200	603 481	www.bratislava.sk	orm@bratislava.sk

**Závazné regulatívy:****Celok Beblavého:**

Celok Beblavého je situovaný vo východnej časti zóny Podhradie. Na jeho území sa zachovala časť historického predmestia, ktoré bezprostredne susedilo s mestom v hradbách. Jeho zástavba bola čiastočne asanovaná v 60. až 80. rokoch 20 storočia.

Zástavba v celku Beblavého predstavuje ucelený urbanistický súbor pamiatkových objektov, kde je zachovaný charakter kontinuálneho mestského prostredia. Nové objekty v území sú zapojené do daného kontextu a ich regulácia zabezpečuje, aby sa zachoval existujúci charakter strešnej krajiny a aby sa neobmedzili chránené urbanistické priehľady na mestské dominanty - Dóm svätého Martina, Vodnú vežu a v priečnom smere na akcenty opevnenia Hradného vrchu a na Dunaj s Novým mostom.

Beblavého ulica stúpa od spodnej časti regulačného celku, od Domu o dobrého pastiera až k Žigmundovej bráne, pričom prekonáva výšku cca 20 m.

Zámocké schody sú významnou alternatívou pri pešom pohybe v území. Prepájajú –Vydrickú a Beblavého ulicu a napájajú sa na ďalšie pešie trasy Podhradia.

V rámci uvedeného celku je stanovených niekoľko regulačných jednotiek, ktoré sú radené okolo Beblavého ulice, na nárožnej parcele na Mikulášskej ulici a v zadných traktoch parciel za existujúcimi objektmi. Prevládajúcimi funkciami v rámci uvedených polyfunkčných objektov budú bývanie a občianska vybavenosť /obchody, služby, verejné stravovanie, administratíva a prechodné ubytovanie s vybavenosťou pre šport a relaxáciu/. V mestskom parteri objektov, v kontakte s pešou zónou, je potrebné situovať priestory určené pre obchod, služby, verejné stravovanie a kultúru. Vyššie podlažia sú určené pre administratívne účely a byty. Jednotlivé diferencované funkcie v rámci regulačných jednotiek môžu byť umiestnené nad sebou, ale aj vedľa seba. To znamená, že v samostatnom architektonickom celku /objekte/ môže byť na všetkých podlažiach situovaná rovnaká funkcia s podmienkou, že zároveň musí byť dodržané predpísané percentuálne zastúpenie diferencovaných funkcií v celom sektore.

Celok Beblavého je dopravne napojený cez miestnu obslužnú komunikáciu - Židovskú ulicu a ďalšími miestnymi obslužnými komunikáciami s prvkami upokojenia dopravy. V podzemných priestoroch architektonických celkov budú okrem technického zariadenia budov situované parkovacie garáže.

**Základné údaje o celku Beblavého**

Rozloha – 1,81ha

Zaradenie do sektoru – Vydrica

Vymedzenie územia

- Celok Beblavého je vymedzený zo západu, severu a východu hranicou riešeného územia a Staromestskou ulicou, z juhu zástavbou pod Zámockými schodmi a južnou hranicou Beblavého ulice nad hradným bralom.

Určenie regulačných jednotiek

- Regulačné jednotky zastaviteľné nadzemnými podlažiami – V15 až V33,
- Regulačné jednotky nezastaviteľné nadzemnými podlažiami – V49, V50, V51, V52, V57, V58

**Funkčné využitie regulačných jednotiek**

V15 až V33 Pozemky pre polyfunkčné objekty bývania /PB/

V50, V51, V57 Pozemky pre dopravné stavby – pešie komunikácie /DP/

V52 Pozemky pre dopravné stavby – automobilové komunikácie /DA/

V58 Pozemky pre plochy verejnej zelene /ZV/

**Priestorové usporiadanie**

Regulačný celok Beblavého tvoria prevažne existujúce stavebné objekty, pričom väčšina z nich patrí medzi pamiatkovo chránené objekty. Na parcelách bývalých historických budov bolo zrealizovaných niekoľko nových objektov na konci 20. storočia.

- Nové regulačné jednotky v celku Beblavého V 21, V22 a V33 sú koncipované z viacerých stavebných objektov. V tejto súvislosti je potrebné každú z týchto regulačných jednotiek navrhnuť a realizovať ako jeden urbanisticko-architektonický celok s vlastnými kompozičnými, typologickými a konštrukčnými princípmi, ktoré sú nadradené koncepcii

jednotlivých stavebných objektov. V rámci každej regulačnej jednotky sa bude požadovať vzájomná koordinácia pri návrhu samostatných stavebných objektov.

- Objekty V21 a V22 tvoria ukončujúce prvky existujúcich domoradií a ďalšia zástavba smerom k Žigmundovej bráne nie je povolená. Dôvodom zachovania nezastavanej časti územia je ponechanie možnosti výhľadov na krajinu z priestoru verejnej komunikácie a zároveň konzervovanie pásu zelene medzi fortifikáciami hradu a novou zástavbou.
- Objekt V33 má byť na existujúcich objektoch garáží a spoločne s protilahlými domami vytvori obytné nádvorie.
- V rámci regulačných jednotiek je možné pri navrhovaní samostatných architektonických celkov uplatniť limit strešnej modelácie prevyšujúci maximálnu výšku zástavby o výšku, ktorá je uvedená vo Výkrese priestorovej regulácie. Limit strešnej modelácie povoľuje zvýšiť zástavbu v regulačnej jednotke na obmedzenej ploche s podmienkou, že bude dodržaný stanovený koeficient stavebného objemu.
- V rámci celku Vydrická sa zachovávajú všetky existujúce komunikácie a žiadne nové sa nevytvárajú. Pozdĺžny a priečny profil týchto komunikácií určujú výškové kóty nároží jednotlivých regulačných jednotiek, ktoré definujú úroveň pešieho pohybu.
- Beblavého ulica je hlavnou komunikačnou osou celku, pričom musí mať charakter pešej zóny s obmedzeným vjazdom áut.
- Pešie premostenie ponad Staromestskú ulicu, ktoré je situované v blízkosti Domu u dobrého pastiera je významným uzlovým komunikačným prvkom, ktorý spája Staré mesto s Hradným kopcom. Zo strany od Dómu sv. Martina má byť priestor premostenia napojený na schodisko pri hradbách, ktoré dopĺňa novým schodiskom a výhľadovými plošinami.
- Architektonické stvárnenie stavebných objektov a dizajnérske riešenie exteriérových plôch, schodov, rámp, zábradlí, svetlíkov a prvkov mestského mobiliáru musí zodpovedať kritériám vysokej kvality.
- Priestory pešej zóny na Beblavého ulici a Zámockých schodoch budú vybavené mestským mobiliárom.

#### Ochrana kultúrneho – historických hodnôt

V celku Beblavého sa nachádzajú objekty uvedené v zozname kultúrnych pamiatok

- nárožný meštiansky dom, Beblavého ul. č. 2, parc. č. 639
- radový meštiansky dom, Beblavého ul. č. 4, parc. č. 638
- radový meštiansky dom, Beblavého ul. č. 6, parc. č. 636
- radový meštiansky dom, Beblavého ul. č. 8, parc. č. 632
- radový meštiansky dom, Beblavého ul. č. 10, parc. č. 631
- radový meštiansky dom, Beblavého ul. č. 12, parc. č. 629
- radový meštiansky dom, Beblavého ul. č. 14, parc. č. 628
- nárožný meštiansky dom, Beblavého ul. č. 1, parc. č. 589
- radový meštiansky dom, Beblavého ul. č. 5, parc. č. 603
- radový meštiansky dom, Beblavého ul. č. 7, parc. č. 604

Chránené priehľady a pripomenutie dôležitých historických prvkov v území

- Beblavého ulica (bývalá Petófiho ulica) – priehľad na Dóm sv. Martina a Zámocké schody – priehľady na fasády a nárožia historických objektov
- Pri rekultivácii hradného brala upravovať plochy zelene a využívať druhy vegetačných prvkov tak, aby v budúcnosti neboli zeleňou zatienené pohľady na nábrežie a Dunaj z Beblavého ulice a od Žigmundovej brány
- Zámocké schody je potrebné riešiť ako chránený priestor vrátane okolitých priečelí – je to vzácny priestorový útvar – predmet dobových obrazov a rytín.

#### ***Ochrana prírody a krajiny***

V celku Beblavého sa nenachádza žiadna plocha zelene ani ostatné prírodné prvky spadajúce pod legislatívnu ochranu prírody a krajiny.

#### ***Zeleň a ostatné prírodné prvky***

V celku Beblavého sa nachádza park pod východnými hradbami hradného areálu (V58). V parku je nutné v niektorých častiach urobiť pestovateľské opatrenia jestvujúcej zelene a doplniť prvky mestského mobiliáru.

Lineárne mestské priestory je potrebné podľa priestorových možností doplniť zeleňou.

#### **Starostlivosť o životné prostredie**

Je potrebné rešpektovať plochy zachovanej existujúcej zelene a navrhnúť ďalší rozvoj plôch existujúcej aj novej zelene.

#### **Dopravná vybavenosť**

Koncepcia a regulácia dopravy je vyjadrená vo výkrese dopravy.

Celok Beblavého je dopravne obslužený miestnou obslužnou komunikáciou Židovská ulica funkčnej triedy C3 a miestnymi obslužnými komunikáciami s prvkami upokojenia dopravy. Parkovanie v rámci lokality je zabezpečené v suterénnych parkovacích garážach v rámci zastavaných regulačných jednotiek s použitím autovýtahu a prípadne pozdĺž komunikácií (Židovská ulica).

#### **Technická infraštruktúra**

Celok Beblavého je napojený na sieť technickej infraštruktúry spôsobom vyznačeným vo výkrese technickej infraštruktúry.

#### **Regulatívy pre regulačnú jednotku V33**

Uličné domoradia musia spĺňať kritérium členenia na limitované architektonické celky.

Minimálny počet uvedených samostatných celkov – stavebných objektov v regulačnej jednotke V33 je: 4. Samostatné celky majú mať diferencovanú dĺžku fasád, maximálne však 25 m.

Spôsob ukončenia objektov:

- zastrešenie musí byť realizované šikmými strechami s architektonickou a dizajnerskou úpravou strechy ako piatej fasády viditeľnej z Hradného kopca.
- terénne terasy a oporné múry v priamom kontakte s Hradným bralom majú obsahovať zeleň so sadovníckou úpravou určenou pre pohľad z hradných terás.
- pri povrchovej úprave striech sú vylúčené povrchy z asfaltových pásov a podobných materiálov. Pri realizácii terás je možnosť uplatnenia strešnej zelene.
- strešné roviny nesmú obsahovať prvky technického zariadenia budov /zariadenia a rozvody VZT a chladienia, motorgenerátory a pod./, alebo tieto musia byť umiestnené v technickom podlaží, aby boli skryté proti pohľadom z okolitých budov a zhora z Hradného kopca.

Funkčné využitie regulačnej jednotky: PB. Jednotlivé funkcie v rámci regulačnej jednotky môžu byť v diferencovaných architektonických celkoch umiestnené nad sebou, ale aj vedľa seba. To znamená, že v samostatnom architektonickom celku /objekte/ môže byť na všetkých podlažiach situovaná rovnaká funkcia s podmienkou, že zároveň musí byť dodržané predpísané percentuálne zastúpenie jednotlivých funkcií v celom sektore. V tejto súvislosti je potrebné zabezpečiť primerané rozloženie jednotlivých funkcií v iných architektonických celkoch, alebo regulačných jednotkách. Medzi samostatnými architektonickými celkami – stavebnými objektmi v rámci V33 môže vzniknúť funkčné previazanie /napríklad interiérovou pasážou, chodbou/ - pri takomto vnútornom prepojení musí byť plne zachovaný diferencovaný architektonický výraz samostatných stavebných objektov v regulačnej jednotke.

Stanovenie stavebných čiar:

- jednotlivé stavebné čiary objektov sú zadané vo výkrese priestorovej regulácie návrhu ÚPN-Z.

Stanovenie regulatívov pre výšku zástavby:

- Jednotlivé regulatívy pre výšku zástavby sú zadané vo výkrese priestorovej regulácie ÚPN-Z.
- Maximálna povolená výška zástavby v regul. jednotke V33 je 172,2 m.n.m., pričom limit strešnej modelácie povoľuje diferencované výškové stvárnenie ukončenia jednotlivých architektonických celkov v regulačnej jednotke.
- Limit strešnej modelácie povoľuje zvýšiť zástavbu v regulačnej jednotke na obmedzenej ploche maximálne do výšky 177,2 m.n.m. s podmienkou, že bude dodržaný stanovený koeficient stavebného objemu.

Stanovenie limitu fasádnej modelácie:

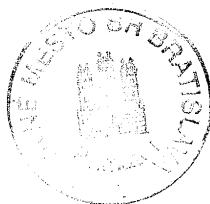
- V rámci jednotky V33 je možné uplatniť modeláciu fasád architektonických celkov vysunutím, alebo zasunutím hmoty fasády. Vysunutie je možné uplatniť do vzdialenosti max. 1,5 m pred rovinu fasády stanovenú stavebnou čiarou.

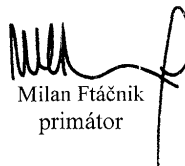
Územný plán zóny Podhradie definuje záujmové pozemky ako „Pozemky pre polyfunkčné objekty bývania /PB/“.

Hlavné mesto SR Bratislava nesúhlasí s prehodnotením súčasného funkčného využitia predmetnej lokality stanoveného v územnom pláne zóny Podhradie.

Stavby garáží boli povolené ako dočasné stavby.

S pozdravom



  
Milan Ftáčnik  
primátor

CO: MČ Bratislava – Staré Mesto  
ORM – Mz, archiv

