

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Format, s.r.o.
Handlovská 19
852 89 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
30.09.2011

Naše číslo
MAGS ORM 54980/11-367961

Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava
01.12.2011

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

investor:	Kama Group, a.s., Hurbanovo nám. 10, 811 03 Bratislava
investičný zámer:	Nadstavba bytového domu, Medená ul. č. 11, Bratislava
žiadosť zo dňa:	30.09.2011
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	projekt pre vydanie územného rozhodnutia
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Košťál Peter
dátum spracovania dokumentácie:	09/ 2011

Predložená dokumentácia rieši: nadstavbu existujúceho bytového domu s jedným podzemným, s piatimi nadzemnými podlažiami, za účelom vybudovania 2 nových bytových jednotiek.. V súčasnosti je v dome 15 bytov, po nadstavbe stúpne počet bytových jednotiek na 17. Zastavaná plocha objektom zostáva nezmenená. Na jestvujúcich podlažiach sú umiestnené 3 byty, prístupné zo spoločného schodiska, ktoré bude o jedno podlažie navýšené a umožní prístup do dvoch navrhovaných bytov. Výťah nebude pokračovať na novovytvorené podlažie (bude upravený v časti strojovne, ktorá sa nachádza v súčasnosti na streche). Byty sú riešené s otvorenou dispozíciou obytnej kuchyne, byt č. 1 je 1 – izbový s úžitkovou plochou 43,39 m², byt č. 2 je riešený ako 3 – izbový na dvoch úrovniach (v dôsledku nerovnakých výšok podlaží v uličnej a dvorovej časti bytového domu) s úžitkovou plochou 105,00 m² + terasa 13,13 m² (vo svojej vnútornej dispozícii má riešené schody na strechu).

Na objekte je navrhnutá plocha strecha, predná stena fasády do Medenej ulice je zošíkmená pod uhlom 42° so sklenenou výplňou posuvných okien bytov. Všetky prípojky inžinierskych sietí postačujú pre navrhovanú nadstavbu.

Objekt je prístupný z Medenej ulice, statická doprava je riešená v celkovom počte 3 parkovacie miesta, ktoré investor navrhuje zabezpečiť dlhodobým zmluvným prenájomom v blízkej podzemnej parkovacej garáži OPERA na Jesenského ul. č. 4.

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
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

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. 146 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

Neprípustná: - podľa tabuľky v prílohe

Zámer: vytvorenie 2 nových bytových jednotiek nadstavbou existujúceho bytového domu;

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. Novovzniknuté bytové jednotky (celková úžitková plocha 163,09 m² + terasa 13,13 m²) predstavujú minimálny nárast podielu bývania v rámci celého funkčného bloku – akceptovateľné;

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 kompozíciiestskej 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 – Mýtka 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 existujúcej zástavby,

- **výšku existujúcej zástavby s limitom 21 m (6 – 7 nadzemných podlaží) v dotváraní zástavby jednotlivých blokov bez situovania novostavieb výškových objektov;**

Zámer: pôvodná výška strechy je +18,21 m (strojovňa výťahu +20,29 m), po nadstavbe bude mať strecha výšku +20,42 od úrovne ±0,00 (od úrovne chodníka pred vstupom do objektu bude celková výška objektu +20,94 m) – v súlade

Parcela je 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. Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **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 regulatívy (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.

Záver: nie je v predloženej projektovej dokumentácii vyhodnotený, 2 novovzniknuté bytové jednotky (celková úžitková plocha 163,09 m² + terasa 13,13 m²) predstavujú v rámci celého riešeného funkčného bloku minimálny nárast podlažných plôch – akceptovateľné

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Nadstavba bytového domu, Medená ul. č. 11, Bratislava
na parcelách číslo:	146
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Medená 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, znalostí všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky**:

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- nakoľko sa objekt nachádza v Pamiatkovej zóne CMO, je potrebné k celkovému architektonickému výrazu navrhovanej nadstavby v rámci územného konania, doložiť stanovisko Krajského pamiatkového úradu v Bratislave;
- zábradlie na pochôdznej streche (na ktorú je navrhnuté vo vnútri dispozície bytu č. 2 schodisko) nebude riešené ako plná hmota a od Medenej ulice bude zasunuté voči prednej hrane objektu (ako je to naznačené vo výkrese č. 11 – nový stav rez B-B);

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- v doloženej „Zmluve o uzavretí budúcej nájomnej zmluvy“ požadujeme v ďalšom stupni PD odstrániť formálne nedostatky a platnú zmluvu o dlhodobom zmluvnom prenájme min. 2 odstavných stojísk (t.j. min. 1 odstavné stojisko na 1 bytovú jednotku) v podzemnej parkovacej garáži OPERA na Jesenského ul. č. 4 medzi investorom/nájomcom a prenajímateľom požadujeme predložiť ku kolaudácii stavby;

- zmluvný vzťah investora k prenajímateľovi vo veci zabezpečenia nárokov statickej dopravy pre navrhovanú stavbu dlhodobým zmluvným prenájomom min. 2 odstavných stojísk (t.j. min. 1 parkovacie stojisko na 1 bytovú jednotku) v podzemnej parkovacej garáži OPERA na Jenesského ul. č. 4 požadujeme dodatkom k nájomnej zmluve, resp. novou zmluvou, preniesť na budúcich vlastníkov bytov v stavbe „Nadstavba bytového domu, Bratislava – Medená ul. č. 11“ na pozemku parc. č. 146 v k. ú. Staré Mesto.

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 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 budúceho majetku - 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:

Na nadstavbu predmetného bytového domu na Medenej ul. č. 11 bolo vydané nesúhlasné záväzné stanovisko č. j. MAGS ORM 50708/10-297122, zo dňa 20.09.2010, vtedy pre žiadateľa: Soňa Frolkovičová, investor Kama Group, a.s. Nesúhlasné ZST bolo vydané v dôsledku nedodržania limitu 21 m (nadstavba 2 nadzemných podlaží – 3 bytové jednotky, výška strechy od Medenej ulice +22,384, výška objektu z dvora +23,384). Aktuálne podaná dokumentácia tieto nedostatky odstránila.

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.

Závazné stanovisko č. j. MAGS ORM 54980/11-367961 zo dňa 01.12.2011 platí po dobu platnosti schválenej územnoplánovacej dokumentácie, na základe ktorej bolo vydané. Závazné 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: 2 x projektová dokumentácia (okrem výkresov č. 3, 11, 13)

1x kópia tab. C.2. 501;

1x potvrdené - 3.Situácia M 1:200; 11.Nový stav - Rez B-B, M 1:100, 13. Pohľad uličný, M 1:100;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku +
+ príloha – 1x potvrdené - 3.Situácia M 1:200; 11. Rez B-B, M 1:100, 13. Pohľad uličný, M 1:100;
Magistrát OUP, ODP, archív;