

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

AKJ s. r. o.
Vysoká 26
811 06 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
22.12.2011

Naše číslo
MAGS ORM 60529/11 – 425214

Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava
16.04.2012

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

investor:	AKJ s. r. o., Vysoká 26, 811 06 Bratislava
investičný zámer:	Nadstavba a prístavba apartmánového domu k existujúcemu objektu Žilinská ulica č. 2, Bratislava
žiadosť zo dňa:	22.12.2011, doplnená 13.01.2012, 14.03.2012, 27.03.2012, 28.03.2012
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Juraj Jančina autorizovaný architekt 0288 AA
dátum spracovania dokumentácie:	december 2011, aktualizácia 27.03.2012

Predložená dokumentácia rieši nadstavbu a prístavbu k existujúcemu objektu na Žilinskej ulici v Bratislave. Existujúci objekt je náročná budova (nárožie Žilinskej a Štefanovičovej ulice) polyfunkčného charakteru pôdorysného tvaru L, má 1 podzemné podlažie a 5 nadzemných podlaží, hlavný vstup je zo Žilinskej ulice. Na 1. PP sa nachádzajú pivničné kobky, technické vybavenie objektu a zázemie nájomného priestoru. Na 1. NP je umiestnený prenajímateľný priestor (pôvodná pizzeria – vstup zo Štefanovičovej ulice), na 1. – 5. NP je umiestnených 24 bytov. Predmetom zámeru je nadstavba existujúceho objektu (Nadstavba SO 101-N) na 6. 7. a 8. nadzemnom podlaží nad celou jestvujúcou náročnou budovou a nová prístavba (Prístavba SO 102-P) k existujúcemu objektu s 1. podzemným podlažím a 8. nadzemnými podlažiami v časti jeho dvorného traktu. Na 7. a 8. NP sú apartmány riešené ako mezonetové. Nadstavbou a prístavbou sa získajú nové priestory pre funkciu prechodného ubytovania – spolu 17 nových apartmánov (10 apartmánov v nadstavbe – 10 x 1 izbový a 7 apartmánov v prístavbe – 1 x 1 izbový a 6 x 2 izbových). Súčasťou zámeru je aj celková revitalizácia a modernizácia existujúceho objektu i zmeny vnútornej dispozície jednotlivých podlaží objektu. Celková plocha riešeného územia je 422,94 m². Zastavaná plocha existujúcim objektom je 304,06 m², zastavaná plocha prístavbou je 118,88 m², realizáciou zámeru dôjde k 100% zastavaniu pozemku. Podlažné plochy existujúceho objektu sú 1499,19 m², nadstavbou sa ich súčet zvýši o 762,02 m², prístavbou o 860,75 m², celkový nárast podlažných plôch je 1622,77 m². Obostavaný priestor existujúceho objektu je 6157,23 m³, nadstavbou sa jeho súčet zvýši o 3064,32 m³, prístavbou o 3536,67 m³, celkové zväčšenie obostavaného priestoru je o 6600,99 m³. Objekt je zastrešený plochou strechou. Na riešenom území sa v súčasnosti nachádzajú trasy inžinierskych sietí, ktoré budú v plnom rozsahu využité pre napojenie objektov nadstavby a prístavby

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

Dopravne je objekt prístupný z účelovej komunikácie, zabezpečujúcej dopravnú obsluhu budovy Slovenského rozhlasu a príťahlých objektov, ktorá je napojená na komunikáciu Žilinská, peší prístup je zo Štefanovičovej i Žilinskej ulice. Nároky na statickú dopravu sú vypočítané podľa STN 73 6110/Z1 a funkčného využitia navrhovanej stavby, predstavujú potrebu 12 parkovacích stojísk. V tomto počte sú riešené na pozemku investora a to umiestnením priamo v objekte navrhovanej stavby pri použití 3 – úrovňového automatického parkovacieho systému (nemecký výrobca Nußbaum GmbH & Co). Vjazd/výjazd do /z garáže je riešený rampou so sklonom 8,7 %.

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

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. 7808/1, 7800/7 stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch **zmiešané územia**, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501.

Územia 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 a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried.

Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch.

Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

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.

Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:

záujmové parcely sú súčasťou územia kompaktného mesta (územie zóny B, ktorá tvorí obalový priestor zóny A) kde je potrebné zohľadniť a rešpektovať:

- charakteristickú blokovú štruktúru vytvorenú založenou uličnou sieťou;

Navrhovaná zmena dokončenej stavby spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch, svojím umiestnením, hmotovo - priestorovým riešením zohľadňuje blokovú štruktúru vytvorenú založenou uličnou sieťou, rieši nadstavbu a dostavbu existujúceho objektu.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

so zmenou dokončenej stavby:	Nadstavba a prístavba apartmánového domu k existujúcemu objektu Žilinská ulica č. 2, Bratislava
na parcelách číslo:	7808/1, 7800/7
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Žilinská ulica

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:

- novovzniknutú fasádu požadujeme materiálovo aj farebne zosúladiť s okolitou zástavbou;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- do ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie (DSP) požadujeme do dokumentácie doplniť a popísať konkrétne technické riešenie zabezpečenia nárokov statickej dopravy, t. j. navrhnutý 3-úrovňový automatický zakladací parkovací systém a tento zahrnúť do objektovej skladby stavby ako súčasť predmetnej stavby. Zároveň žiadame technickú dokumentáciu použitého typu zakladača doložiť v slovenskom jazyku.

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;

Upozornenie:

Na strane 9 technickej správy sa v nadpise tabuľky existujúceho stavu píše o počte bytov a apartmánov, v celkovom zhrnutí jestvujúceho stavu sa uvádzajú už iba byty.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov, ani záväzné stanoviská hlavného mesta vydávané v rámci iných konaní.

Záväzné stanovisko č. j. MAGS ORM 60529/11 – 425214 zo dňa 16.04.2012 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 dokumentácia

1x potvrdené - Situácia na podklade z katastrál. mapy, M 1:500; Pódorys 6.NP, M 1:150; Rez 1-1, M 1:150;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - Situácia na podklade z katastrál. mapy, M 1:500; Pódorys 6.NP, M 1:150; Rez 1-1, M 1:150; Magistrát ODP, archív