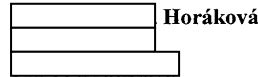


HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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



Váš list číslo/zo dňa
30.05.2012

Naše číslo
MAGS ORM 44210/12 – 316566

Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava
12.09.2012

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

investor:	
investičný zámer:	Nadstavba Palisády 42, parc. č. 3333, Bratislava
žiadosť zo dňa :	30.05.2012, doplnené 16.07.2012, 24.07.2012, 30.07.2012
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie – konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Juraj Závodný) autorizovaný architekt 0318 AA (na pečiatke Ing. arch. Jiří Závodný)
dátum spracovania dokumentácie:	Revízia, 2. oprava, 06/2012

Predložená dokumentácia rieši zmenu dokončenej stavby – nadstavbu bytového domu, ktorá bude realizovaná v jeho dvorovej časti na dvoch znížených úrovniach plochej strechy. Objekt má v súčasnosti 3 nadzemné podlažia (zo strany ulice) a jedno podzemné so štyrmi nadzemnými podlažiami v dvorovej časti). Stavebnými úpravami a nadstavbou bytového domu vzniknú 2 nové bytové jednotky – byty A a B a jestvujúci byt C, nachádzajúci sa v časti 4. NP bude nadstavbou rozšírený na druhú úroveň využitia. Pôvodná výška rímsy a sklon strechy zo strany ulice Palisády zostáva nezmenený. Navýšenie hmoty nadstavby v dvorovej časti nie je od ulice prakticky vnímateľné (uličný pohľad je čiastočne ovplyvnený šikmou konštrukciou s presklením nad bytmi B a C, ktoré je konštrukčne riešené ako predĺženie pôvodnej šikmej strechy s miernym uskočením). Pôvodná výška hrebeňa strechy od ulice sa mení z +17,60 m na +19,00 (od úrovne ± 0,00). Jestvujúca plochá strecha v nižšej úrovni dvora sa dvíha z +14,20 m na +18,20 m (resp. vo vyššej časti z +15,50 m na +19,00 m). Nové byty budú prístupné zo spoločného komunikačného jadra s výtťahom, ktoré bude nadstavané o jednu úroveň. V oboch úrovniach budú byty zastrešené plochou strechou. Napojené budú na jestvujúce rozvody inžinierskych sietí (pred nedávnom boli zrekonštruované). Byty A,B sú navrhnuté ako 2 – izbové s úžitkovou plochou: byt A - 81,10 m², byt B – 81,60 m², rozšírenie bytu C je navrhnuté s úžitkovou plochou 69 m² (vnútorné schodisko, 2 izby, kuchyňa, WC + kúpeľňa).

Výpočet statickej dopravy je doložený pre dva 2-izbové byty (A a B), so záverom potreby 4 parkovacích miest, stavebník rozšírenia bytu C má riešené parkovanie doterajším spôsobom. Novonavrhané bytové jednotky budú mať zmluvne zabezpečené státi v okolí stavby - doložené sú 4 zmluvy na prenájom 4 parkovacích miest.

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	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

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

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok parc. č. 3333 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 požiaru a civilnú obranu.

Pozemok je 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:

- Záujmová parcela je súčasťou územia kompaktného mesta - **územie zóny A zahŕňajúcej PZ CMO – stred (územie s výškovým limitom 21 m)**

Navrhovaná zmena dokončenej stavby spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch, svojím umiestnením, hmotovo - priestorovým riešením rešpektuje charakter stabilizovaného územia. Stavebnými úpravami nedochádza k zväčšeniu zastavanej plochy objektom, nadstavbou v dvorovej časti narastá podlažná plocha objektu o cca 324 m². Výška rímsy, tvar aj sklon pôvodnej strechy do ulice Palisády zostávajú zachované, výška hrebeňa strechy od ulice sa mení z +17,60 m na +19,00 (od úrovne ± 0,00). Jestvujúca plochá strecha sa v nižšej úrovni dvora dvíha z +14,20 m na +18,20 m (resp. vo vyššej časti z +15,50 m na +19,00 m). Riešený objekt po nadstavbe (max. výška +19,00 m) nedosahuje maximálnu výšku (+19,50 m) susedného objektu.

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

so zmenou dokončenej stavby:	Nadstavba Palisády 42, parc. č. 3333, Bratislava
na parcelách číslo:	3333
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Palisády č. 42

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:

- k stavebnému konaniu žiadame predložiť "Zmluvu/vy o budúcej zmluve" na dlhodobý prenájom min. 10 rokov, jednotlivých vlastníkov bytov s vlastníkom parkovacích miest (nájomný vzťah z investora bude prevedený na budúceho vlastníka bytu). Zároveň žiadame zabezpečiť min. 3 parkovacie miesta v hromadných verejných garážach v dostupnej vzdialenosti;

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;

Odporúčanie z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- v projektovej dokumentácii je riešenie strešnej krajiny čiastočne ovplyvnené šikmou konštrukciou s presklením nad bytmi B a C, ktoré je konštrukčne riešené ako predĺženie pôvodnej šikmej strechy od ulice Palisády s miernym výškovým uskočením. Z hľadiska kvality novovzniknutých priestorov, ktoré sú týmto spôsobom presvetlené a z hľadiska celkového architektonického výrazu odporúčame preriešiť styk existujúcej šikmej strechy a navrhovanej časti dostavby ako pokračovanie stredového múru s osadením okenných otvorov do zvislej polohy (priebežné pásové okná) pri zachovaní navrhovanej maximálnej výška plochej strechy v tejto časti nadstavby +19,00 m;
- architektonickým výrazom (materiálovým aj farebným riešením) odlišiť nadstavbu od pôvodného objektu;

Upozornenie:

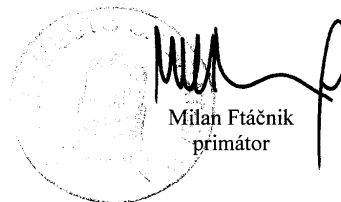
- v lokalite je niekoľko možností na prenájom parkovacích miest v hromadných garážach napr. nová verejná garáž IPP Park Hrad (VINCI Park Slovakia, s.r.o.), Správa služieb diplomatického zboru atď;
- do jestvujúcej časti podkrovia do ulice Palisády sú v pohľadoch aj rezoch navrhnuté strešné okná, ktoré sú predmetom samostatného konania, rovnako ako aj s tým súvisiace podkrovné priestory;

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.

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.

Dokumentáciu – 1x sme si ponechali.

S pozdravom



Milan Ftáčnik
primátor

Príloha: 1 x dokumentácia

1x potvrdené - Katastr. Mapa, koordinačná situácia, M 1:1000, 1:200; Pôdorys – byt A,B,C -návrh, M 1:100; Rez – navrhovaný stav, M 1:100;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - Katastr. Mapa, koordinačná situácia, M 1:1000, 1:200; Pôdorys – byt A,B,C -návrh, M 1:100; Rez – navrhovaný stav, M 1:100;