

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

ARCHITECH, s r.o.
Grösslingova 10
811 09 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
09.02.2011

Naše číslo
MAGS ORM 38425/11-34251

Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava
21.03.2011

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

investor:	Mestská časť Bratislava-Staré Mesto, Vajanského nábrežie 3, 814 21 Bratislava
investičný zámer:	Stacionár sociálnych služieb – Dobšinského ul. č.2, Bratislava
žiadosť zo dňa:	09.02.2011
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Il'ja Skoček
dátum spracovania dokumentácie:	01/2009, 03/2009, 06/2009-výkresová časť, 05/2010-textová časť

K predmetnému investičnému zámeru bolo vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti pod č. j. MAGS ORM 35334/2009-28289 zo dňa 18.05.2009. Nakoľko jeho platnosť vypršala, podal žiadateľ novú žiadosť o záväzné stanovisko k územnému konaniu.

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu objektu zariadenia sociálnych služieb v súbehu ulíc Dobšinského a Palárikova na pozemku s celkovou plochou 947m². Navrhovaný objekt má jedno podzemné podlažie a šesť nadzemných podlaží, prekrytý je plochou strechou. Celková zastavaná plocha objektom je 297,60m².

Funkčné využitie: 1.PP-kuchyňa so zázemím, šatne zamestnancov, sklady prádla s práčovňou a prevádzka rehabilitácie s vlastnou recepciou, 1.NP-vstupné priestory s recepciou, z ktorej je prístup na terasu, viacúčelový priestor (stravovanie, klubovňa), 2 kancelárie, 2.NP-6.NP – 28 dvojlôžkových buniek s vlastnou hygienou. Na streche objektu je umiestnená kotolňa.

Statická doprava je riešená v súlade s STN 73 6110, podľa funkčného využitia objektu je potrebných 14 PM, z toho 6 PM sa nachádza na vlastnom pozemku s vjazdom/výjazdom na Dobšinského ulicu a 8 PM (na pozemku parc. č. 7249/2) je situovaných medzi slepou komunikáciou a Palárikovou ulicou.

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. **7249/1** 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: stacionár sociálnych služieb – patrí k prevládajúcemu funkčnému využitiu – v súlade

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 Slavin, Machnáč, Bôrik a „Westend“, ktorá spolu s prírodným reliéfom tvorí základ veduty mesta,

Rešpektovať v kompozícii mestskej štruktúry pre riešenie potenciálnej zástavby:

- **v obalovom priestore (územia s limitom výšky zástavby 21 m) vymedzenom:** Petržalským nábrežím medzi Novým a Starým mostom, ďalej telesom Nového mosta po začiatok násypu, spojnicou s Viedenskou cestou a protipovodňovou hrádzou, protipovodňovou hrádzou po kanál, spojnicou kanála po cintorínsku kaplnku podhradského cintorína, zaústením Riznerovej ulice do Fialkového údolia, ďalej ulicami Riznerova – Radvanská – V Záhradách – Jančova – Mudroňova – Červený kríž – Búdková - Hroboňova – Prokopa Veľkého – Lesná – Gorazdova – Langsfeldova – prechod na Pražskú – Jaskový rad – Dobšinského – Pionierska – Smrečianska – Šancová – Račianske mýto – Legionárska – V. Karadžiča – Čulenova, ďalej spojnicou Čulenovej a vyústenia mosta Apollo v pokračovaní nábrežím Dunaja na Petržalskej strane – kolmo na Kočánkovu po hrádzu - Klokočova po Starý most a späť po nábrežie Dunaja;

je potrebné osobitne pristupovať k stavebným vstupom do územia s dôrazom na ochranu výškovej hladiny PZ CMO a siluety historického mesta;

Zámer: výška objektu +20,790m – v súlade,

výška kotolne na streche s celkovou úžitkovou plochou 32m² +24,080m – nie je vnímateľná z Dobšinského ani z Palárikovej ulice a tvorí cca iba 13% z plochy predchádzajúceho podlažia – akceptovateľné.

Parcela je súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Kód	IPP max.	Čis. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	Priem. podl.	IZP max.	KZ min.
J	2,7	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti *	zástavba mestského typu	8	0,34	0,25
					9	0,30	0,30

* funkcia bývania je limitovaná na max. 50% podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby

Zámer: IPP = 1,042 – **v súlade;**

Priem podl. = 6+1(kotolňa) – **v súlade;**

IZP max. = 0,34 – **v súlade;**

KZ min. = 0,31 – **v súlade;**

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Stacionár sociálnych služieb – Dobšinského ul. č.2, Bratislava
na parcelách číslo:	7249/1
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Dobšinského 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 riešenia dopravného vybavenia:

- v prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu;

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 § 34 zákona č. 478/2002 Z. z.;
- 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 kolaudačnom konaní realizáciu sadových úprav podľa projektovej dokumentácie;
- 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 budúcich majetko - 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:

Z hľadiska riešenia dopravného vybavenia upozorňujeme, že podľa Územného plánu zóny CMO severovýchod (zatiaľ v štádiu spracovania, obstarávateľom je MČ Bratislava – Staré Mesto) je „Domov opatrovateľských služieb“ súčasťou územia riešeného týmto územným plánom zóny, podľa ktorého je komunikácia Dobšinského ulica navrhovaná ako obslužná komunikácia f. tr. C3, kat. MO 7,5/30.

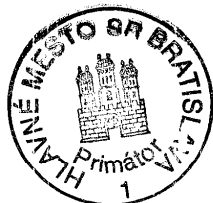
Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie cestného hospodárstva a oddelenie prevádzky dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného správneho orgánu, vrátane organizácie dopravy počas výstavby (súčasťou žiadosti musí byť kópia tohto záväzného stanoviska).

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

Záväzné stanovisko 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 kópia tab. C.2. 501;

1x potvrdené - A 02 koordinačná situácia, M 1:350 (dátum zmeny 03.06.09); A 04 pôdorys 1.NP, M 1:150 (dátum zmeny 16.01.09); A 10 pohľad západný M 1:200, (dátum zmeny 11.03.09);

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku +
+ príloha – 1x potvrdené - A 02 koordinačná situácia, M 1:350 (dátum zmeny 03.06.09); A 04 pôdorys 1.NP, M 1:150 (dátum zmeny 16.01.09); A 10 pohľad západný M 1:200, (dátum zmeny 11.03.09);
Magistrát OUP, ODP, archív;