

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

EXPO LINE s.r.o.
Moyzesova 5
811 05 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
16.02.2011

Naše číslo
MAGS ORM 39023/11-39575

Bratislava
23.03.2011

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

investor:	CRESLING s.r.o., Plynárenská 7/A, 821 09 Bratislava
investičný zámer:	Bytový dom s polyfunkciou – Grösslingova ulica č. 50, Bratislava
žiadosť zo dňa:	16.02.2011
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	projekt pre zlúčené územné a stavebné konanie
spracovateľ dokumentácie:	EXPO LINE s.r.o., Moyzesova 5, Bratislava Ing. Stanislav Fekete
dátum spracovania dokumentácie:	január 2011

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu polyfunkčného objektu na mieste asanovaného dvojpodlažného objektu na Grösslingovej ulici. V objekte sú zastúpené obchodné priestory, byty a parkovacie stánie. Na 1. PP je riešená podzemná garáž, prístupná rampou z Grösslingovej ulice a technické priestory domu. Na 1. NP je navrhnutý prenajímateľný priestor s plochou 115m², vstupné priestory domu a prechod do zadného átria so zeleňou. Na 2. NP sú 2 byty, na 3. NP a 4. NP sú navrhnuté 3 byty, 5. a 6. NP sú riešené ako uskočené o plochy terás a na oboch sú navrhnuté 2 bytové jednotky. V objekte je navrhnutých spolu 12 bytov.

Objekt je prestrešený plochou strechou, výška objektu je +17,85 m.

Objekt je prístupný z Grösslingovej ulice, z ktorej je tiež navrhnutý rampou vjazd/výjazd do priestorov parkovacej garáže cez chodník znížený do úrovne komunikácie. Nároky statickej dopravy v počte 19 parkovacích stojísk sú riešené v 1.PP v parkovacej garáži návrhom 19 parkovacích stojísk s kolmým radením.

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 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. **9065** funkčné

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

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: polyfunkčný objekt – v súlade

podiel bývania z celkových nadzemných podlažných plôch v záujmovom urbanistickom bloku nie je v predloženej projektovej dokumentácii vyhodnotený

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 kompozícii mestskej 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 – Mýtna ul.) a s územím v nadväznosti na juhovýchodnú hranicu zóny (Dostojevského rad) ohraničeným ul. M. Čulena, z juhu favobrežným nábrežím:

* v hmotovo-priestorovom riešení blokovú štruktúru jestvujúcej zástavby,

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

Zámer: výška objektu +17,85 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 podkroví, 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.

- **Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k územnému plánu zóny Dunajská, zmeny a doplnky rok 2005**, schválenému uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 254/2007 dňa 22.11.2007, záväzná časť je vyhlásená všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta SR Bratislavy č. 8/2007 s účinnosťou od 01. januára 2008.

Záujmový pozemok s parc. č. 9065, na ktorom je umiestnený záujmový objekt je v zmysle uvedenej územnoplánovacej dokumentácie súčasťou regulačného bloku č. 19/5.

REG. BLOK č. 19/5:

Záväzná časť:

Regulatívy priestorového usporiadania:

Grösslingova Kompaktná zástavba

29.augusta Kompaktná zástavba

Továrenská Kompaktná zástavba

Lazaretská Kompaktná zástavba

Typ strechy: šikmé strechy s možným využitím podkrovi v jednej úrovni

Podlažnosť: max 5 NP+strecha

Novostavby:

19/5/a Polyfunkčná mestská zástavba, 5 NP+strecha, výška rímsy 18,7m, zástavba v kontexte s vymedzenou vnútornou stavebnou čiarou a uvažovanými plochami vnútroblokovej zelene

19/5/b Polyfunkčný dom, 4 NP+strecha, výška rímsy 12,4m

19/5/c Nadstavba /novostavba, Polyfunkčný dom, 5 NP+ustúpené podlažie, výška rímsy 18,0m

Regulatívy funkčného využitia:

Zachovať funkciu školstva.

Kompaktná vnútroblokovej zeleň, celková plocha 4500m²

19/5/d VPS č.8 Hromadná podzemná parkovacia garáž v areáli Základnej školy, 75 miest

Neprípustné funkcie:

Výroba s negatívnym vplyvom na životné prostredie, sklady, trvalé stavebné dvory a predajne stavebnín, mechanické a údržbárske dielne, čerpace stanice a autoservisy, malovýroba s negatívnym vplyvom na prostredie, práčovne a čistiarne väčšieho rozsahu, zberne surovín.

Bilančné údaje:

Index zastavania bloku: stav 0,36 návrh 0,42; zámer: nie je uvedené v predloženej PD

Index podlažnej plochy: stav 1,25 návrh 1,63; zámer: nie je uvedené v predloženej PD

REG. BLOK č. 19/5-c:

Návrh, záväzná časť:		Zámer:	Vyhodnotenie:
Stavba:			
Zastavateľná plocha (m ²)	340	340	v súlade
Index zastavania pozemku	0,45	0,44	v súlade
Výškový limit	5 NP + ust.podl	4 plnohodnotné podlažia + 2 ustupujúce o hĺbku terás	akceptovateľné

Výška hlavnej rímsy	18,0 m	+17,85 m	v súlade
Celková podlažná plocha (m ²)	1800	1769	v súlade
Index podlažnej plochy	2,40	2,30	v súlade
Stav. uzávera, ochr. pásmo	nie		
Stavebná intervencia	nadstavba, novostavba podľa popisu	novostavba	v súlade
Funkčné využitie:			
Občianska vybavenosť (m ²)	nie je nevyhnutná	obchodný priestor na 1.NP	v súlade
Byty	12 bytov	12	v súlade
Parkovacia garáž	áno	áno	v súlade
Zeleň:			
Požiadavka na zeleň na rastlom teréne v m ²	300	305	zeleň je riešená na kon- štrukcii s hrúbkou substrátu 900 mm
Dopravné napojenie a statická doprava:			
Vstup na pozemok z	Grösslingovej	Grösslingovej	v súlade
Prístup do dvora	áno	áno	v súlade
Počet park. miest na pozemku	5% na povrchu 95 % v garáži	18 parkovacích miest v garáži	akceptovateľné
Civilná ochrana Jednoduchý úkryt budovaný svoj- pomocne	150 osôb	PD uvažuje s CO krytom budova- ným svojpomocne pomocou adaptá- cie podzemných garáží	uvažuje

Popis:

Novostavba mestského domu, občianska vybavenosť v parteri je možná ale nie nevyhnutná, vo vyšších NP byty.

Požiadavky pamiatkovej ochrany:

Jestvujúci objekt má architektonické kvality, z hľadiska urbanistického ja čiastočne rušivý v dôsledku novej urbanistickej situácie -je určený na dožitie, je možná aj nadstavba. Nadstavba by mala mať neutrál-
ny charakter, v prípade novostavby je vhodné zachovať dotvárajúci charakter. Preferuje sa šikmá strecha.
Výška hlavnej rímsy by nemala prevýšiť susedné -4.N.P. +podkrovie.

Celková max. ÚP nadzemnej časti objektu v m² - 1200	Novostavba	1062	v súlade
Celkový max. OP nadzemnej časti objektu v m³ - 4150		4065	v súlade

Grafická časť záväznej regulácie:

Výkres č. 4 – výkres hmotovo-priestorovej regulácie územia:

- kompaktný spôsob zástavby ako pokračovanie objektov v úseku Grösslingovej ulice - zámer v súlade;
- zadná stavebná čiara vo vnútrobloku - zámer rešpektuje - v súlade;
- plochy vnútroblokovej zelene sadovnícky cennej - zámer rešpektuje - zeleň je riešená na kon-
štrukcii s hrúbkou substrátu 900 mm;

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

s umiestnením stavby:	Bytový dom s polyfunkciou – Grösslingova ulica č. 50, Bratislava
na parcelách číslo:	9065
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Grösslingova 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, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky:**

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- odporúčame výšku substrátu nad garážou riešiť v takej hrúbke, aby bola vo vnútrobloku (nad garážou) vytvorená plnohodnotná zeleň;
- upozorňujeme, že podrobnosť grafickej časti projektovej dokumentácie nezodpovedá zvolenej mierke, v ktorej je vypracovaná;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- nevyhnutné stavebné úpravy prístupovej komunikácie a chodníkov v rozsahu stavby, ako aj prípadné vodorovné/zvislé dopravné značenie na prístupe/výstupe pre motorové vozidlá požadujeme riešiť ako súčasť stavby;
- chodníkové telesá na vjazde z komunikácie Grösslingova požadujeme riešiť bezbariérovú v zmysle Vyhlášky MZP SR č. 532/2002 Z.z.;
- pre zníženie kolíznosti na vjazde/výjazde do/z podzemnej parkovacej garáže požadujeme jednosmerný vjazd/výjazd na garážovú rampu zabezpečiť svetelnou signalizáciou;
- 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:

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).

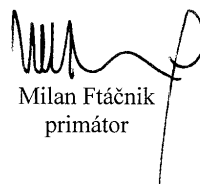
Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

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;

3x projektová dokumentácia

1x potvrdené - Situácia, M 1:200; Pôdorys 1.NP, M 1:100; D1.10 Rez A-A, M 1:100;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku +
+ príloha – 1x potvrdené - Situácia, M 1:200; Pôdorys 1.NP, M 1:100; D1.10 Rez A-A, M 1:100;
Magistrát OUP, ODP, archív;