

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

EXPANU s. r.o.
Vysoká 28
811 06 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
29.06.2011

Naše číslo
MAGS ORM 49458/11-318118

Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava
18.07.2011

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

investor:	EXPANU s. r.o., Vysoká 28, 811 06 Bratislava
investičný zámer:	Rekonštrukcia podkrovia, Vysoká ul. 28, Bratislava
žiadosť zo dňa:	29.06.2011
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	projekt zmeny stavby pred dokončením
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Ladislav Németh
dátum spracovania dokumentácie:	03/2011

V rámci územného konania sa k stavbe vyjadrilo hlavné mesto svojím záväzným stanoviskom č. j. MAGS ORM 11960/2007-77274 zo dňa 19.06.2007. K investičnému zámeru – k zmene dokončenej stavby: „Nadstavba objektu Vysoká 28“ Bratislava bolo vydané územné rozhodnutie a následne aj stavebné povolenie č. 2383/22113/2009/URS/Skr/G-61 zo dňa 01.06.2009, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 21.07.2009. Stavba sa nezrealizovala podľa schválenej projektovej dokumentácie. Aktuálne žiadateľ predložil pozmenenú projektovú dokumentáciu a žiada o nové záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti k zmene územného rozhodnutia.

Predložená dokumentácia rieši stavebnú úpravu jestvujúceho podkrovia polyfunkčného objektu na Vysokkej ulici v Bratislave – vytvorenie 2 nových bytových jednotiek výstavbou nového podkrovia na mieste dnešného nevyužitého podkrovia. V súčasnosti je objekt čiastočne podpivničený, má 2 nadzemné podlažia a nevyužitú podkrovia so sedlovou strechou. Na 1. NP je umiestnená predajňa bicyklov a nevýrobná prevádzka, na 2. NP sú 2 existujúce byty. Jestvujúca sedlová strecha sa odstráni a nahradí novou strechou, kde sa navrhujú 2 nové bytové jednotky – 3 – izbový byt s plochou 95,30 m² a 2 – izbový byt s plochou 69,90 m² (+ balkón 5,0m²).

Aktuálne predložená projektová dokumentácia rieši rovnako ako projekt, na ktorý bolo vydané právoplatné stavebné povolenie, vytvorenie 2 nových bytových jednotiek, hlavné zmeny spočívajú v:

1. zmene hornej úrovne výšky rímsy v dvornej časti fasády na (+10,56) oproti pôvodnej výške (+8,19), nadstavením objektu v dvorovej časti a zmenou uhla strechy do dvora na 26°, výška hrebeňa sa zvýši oproti jestvujúcemu stavu o 0,41 m;
2. zmene dispozičného riešenia novonavrhovaných bytov, namiesto dvoch trojizbových bytov, vzniknú jeden dvojizbový a jeden trojizbový byt;
3. kvôli geodetickému výškovému domeraniu, boli upravené výšky objektu podľa skutočnosti;

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

Vzhľadom k tomu, že počet bytových jednotiek sa oproti pôvodnému projektu (ku ktorému sa vyjadrilo Hlavné mesto SR Bratislava súhlasným záväzným stanoviskom), a ku ktorému bolo vydané právoplatné stavebné povolenie nemení, nevznikajú nové nároky na riešenie statickej dopravy.

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. **8364** 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

Nepripustná: - podľa tabuľky v prílohe

Zámer: vytvorenie **2 nových bytov v polyfunkčnom objekte v zmysle právoplatného stavebného povolenia s celkovou podlažnou plochou 217,5m² – 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 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 ľavobrežným 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 po nadstavbe +13,26 m – v súlade,

Parcela č. 8364 je súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie, kód H**. 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.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	Priem. podl.	IZP max.	KZ min.
H	2,1	501	Zmiešané územia bývania a obč. vybavenosti *	zástavba mestského typu	5	0,42	0,25

Poznámka:

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

index podlažných plôch (IPP) udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmery vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmery vymedzeného územia.

koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Zámer: rieši výstavbu nového podkrovia na mieste dnešného nevyužitého podkrovia nad jestvujúcim objektom. IPP tvorí minimálny nárast, nakoľko podlažná plocha 2. NP sa zvýši cca o 6m² oproti pôvodnej zastavanej ploche, IZP ani KZ sa nemenia – v súlade

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

s umiestnením stavby:	Rekonštrukcia podkrovia, Vysoká ul. 28, Bratislava
na parcelách číslo:	8364
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Vysoká 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 riešenia dopravného vybavenia:

- ku kolaudácii stavby investor preukáže normový počet parkovacích miest (podľa výpočtu statickej dopravy v súlade s STN 73 6110);

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 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 č. j. MAGS ORM 4945811-318118 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 architektonicko – stavebné riešenie sme si ponechali.

S pozdravom




Milan Ftáčnik
primátor

Príloha: 1x kópia tab. C.2. 501;
1 x PD - statika

1x potvrdené - Situácia, M 1:750; Rez A-A, M 1:50; Pohľad uličný – nový stav, M 1:75;
Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku +
+ príloha – 1x potvrdené - Situácia, M 1:750; Rez A-A, M 1:50; Pohľad uličný – nový stav, M 1:75;
Magistrát OUP, ODP, archív;