

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

SLOVREAL-CS, s.r.o.
Rajecká 40
821 07 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
06.06.2011

Naše číslo
MAGS ORM 47519/11-294830

Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava
10.08.2011

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

investor:	HYDROPOL spol. s r.o. – Ing. Rudolf Polák, Továrenská č. 12, Bratislava
investičný zámer:	Polyfunkčný objekt, Ľadová č. 13, Bratislava
žiadosť zo dňa:	06.06.2011, doplnené 13.07.2011 na základe výzvy ODP
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	projekt pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Juraj Tömöl
dátum spracovania dokumentácie:	október 2009

Predložená dokumentácia rieši: prístavbu a nadstavbu jestvujúceho rodinného domu na polyfunkčný objekt. Pôvodný rodinný dom, ktorý je sčasti podpivničený, má 1 NP a nevyužitú podkrovia, sa čiastočne asanuje, pričom sa zachovávajú obvodové múry. Po stavebných úpravách bude mať objekt 1 PP (pod časťou objektu), 2 NP a podkrovia. Funkčná náplň polyfunkčného objektu – bývanie (jeden 2 – izbový byt na 1. NP a jeden veľký byt v podkroví), administratíva (1.NP), skladové priestory a parkovacie státi.

Zastrešenie objektu je riešené kombináciou sedlovej a pultovej strechy so sklonom 26-35°, na uličnej a dvorovej fasáde sú navrhnuté pultové vikiere so sklonom 11-17°. Maximálna výška hrebeňa je +10,200 (od úrovne 0,00), reálna výška objektu od úrovne chodníka je +11,030. Objekt výškovo korešponduje s vedľajším objektom (je cca o 0,50m nižší). Objekt bude napojený na jestvujúce inžinierske siete pomocou zrekonštruovaných prípojk.

Vstup do objektu a do dvorovej časti je riešený cez rozšírené podbránie z Ľadovej ulice. Podľa výpočtu statickej dopravy je potrebných 12 parkovacích miest (5 dlhodobých a 7 krátkodobých). Pre danú prevádzku a lokalitu možno akceptovať navrhované viacnásobné využitie krátkodobých parkovacích miest počas dňa. Investičný zámer navrhuje spolu 10 parkovacích miest na vlastnom pozemku (v rámci hlavného objektu sú navrhované 4 prekryté parkovacie miesta a v rámci spevnených plôch ďalších 6 parkovacích miest, z toho 1 parkovacie miesto pre zdravotne postihnuté osoby).

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 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 sú aj záujmové parcely č. **7490, 7491** 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: polyfunkčný objekt s funkčnou náplňou – bývanie (2 byty), administratívne priestory, skladové priestory, parkovacie státiá – v súlade

Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta

Záujmové pozemky sú 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 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: maximálna výška hrebeňa je +10,200 (od úrovne 0,00), reálna výška objektu od úrovne chodníka je +11,030. Objekt výškovo korešponduje s vedľajším objektom (je cca o 0,50m nižší) – v súlade

Parcely sú 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.	Čís. 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

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.

Záver: už v súčasnosti nie sú pre predmetný funkčný blok vymedzené ulicami Čajakova, Beskydská, Ľadová a Smrečianska dodržané predpísané regulatívy (tieto boli počítané pre priemernú podlažnosť 8-9 NP).

V predloženej projektovej dokumentácii sú vyhodnotené požadované regulatívy viažuce sa k celému funkčnému bloku a je porovnaný súčasný stav (so započítaním všetkých parametrov súčasného rodinného domu Ľadová ulica) a navrhovaný stav (so započítaním všetkých parametrov navrhovaného polyfunkčného objektu Ľadová):

súčasný stav

IZP 0,471

IPP 0,84

KZ 0,28

návrh

zachováva pôvodnú zastavanú plochu objektom – nemení sa

0,86

0,27

Po zrealizovaní plánovaného investičného zámeru sa zvýši v rámci bloku IPP o 0,02–akceptovateľné a KZ klesne o 0,01–zanedbateľné odchyľky – akceptovateľné, IZP sa nemení, nakoľko návrh rešpektuje pôvodné pôdorysné rozmery objektu – v súlade;

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Polyfunkčný objekt, Ľadová č. 13, Bratislava
na parcelách číslo:	7490, 7491
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Ľadová 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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- výšku hrebeňa strechy prispôbiť výške susedného objektu;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- na vlastnom pozemku požadujeme vytvoriť 10 parkovacích miest, tak ako je navrhované;
- 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 § 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 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 č. j. MAGS ORM 47519/11-294830 zo dňa 10.08.2011 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 architektúru sme si ponechali.

S pozdravom



Milan Ftáčnik
primátor

Príloha: 1x kópia tab. C.2. 501;

1 x PD – profesie

1x potvrdené - Celková situácia stavby M 1:200

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku +

+ príloha – 1x potvrdené - Situácia M 1:200

Magistrát OUP, ODP, archív;