

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

INTERVENTION s.r.o.
Panská 2
811 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
20.09.2011

Naše číslo
MAGS ORM 54392/11-360572

Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava
14.10.2011

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

investor:	Družstvo Podpora pre technický a sociálny rozvoj, Vajnorská 137, 830 00 Bratislava
investičný zámer:	Nadstavba garáže na Moyzesovej a Tolstého ulici, Bratislava
žiadosť zo dňa:	20.09.2011
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Jaroslav Meheš, Ing. arch. Dana Prôčková Janičková
dátum spracovania dokumentácie:	06/2010

Predložená dokumentácia rieši: nadstavbu objektu garáží na krížení ulíc Moyzesovej a Tolstého v Bratislave. Garáže tvoria samostatný dvojpodlažný objekt (jedno podzemné a jedno nadzemné podlažie – spolu 12 parkovacích miest), jednou stenou priamo susedí s objektom bývalej Školy umeleckého priemyslu. Účelom nadstavby je vytvorenie dvoch samostatných bytových jednotiek určených na prechodné ubytovanie. Sprístupnené budú samostatným exteriérovým železobetónovým schodiskom, umiestneným na vlastnom pozemku vedľa objektu garáží. Objekt bude zastrešený plochou strechou. Celková plocha parcely je 253 m², pôvodná zastavaná plocha je 126 m² (nadstavbou sa zväčšuje iba o plochu vonkajšieho schodiska) celková úžitková plocha navrhovaných bytov je 113,10 m². Obe bytové jednotky budú napojené na jestvujúce inžinierske siete.

Vstup pre peších je bránou z Moyzesovej ulice. Vjazd na pozemok je riešený z Tolstého ulice, nároky na riešenie statickej dopravy sú pokryté na vlastnom pozemku, na ktorom sú umiestnené dve odstavné státa na teréne a 12 parkovacích miest v garáži. V nej sú v súčasnosti odstavené historické automobily, ktoré budú premiestnené do múzea pod Hlavnou stanicou a tým sa priestory uvoľnia pre potreby dvoch navrhovaných bytov.

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:

- Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, podľa záväznej časti stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. 3341/6 a 3341/7 funkčné využitie územia: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, kód č. 201. (tabuľka C.2. 201 v prílohe listu);

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

A. Charakteristika územia: Plochy občianskej vybavenosti slúžiace predovšetkým pre umiestňovanie stavieb a zariadení administratívy, verejnej správy, kultúry, cirkvi, zariadení obrany a bezpečnosti, ubytovania cestovného ruchu, verejného stravovania, obchodu a služieb celomestského a nadmestského významu, zdravotníctva, sociálnej starostlivosti, vedy a výskumu, školstva a požiarnej ochrany;

B. Funkčné využitie

Prevládajúcimi funkciami sú: - využitie pre objekty a zariadenia celomestského a nadmestského významu

Prípustnými funkciami sú: - objekty a zariadenia pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území

Funkciami prípustnými v obmedzenom rozsahu sú:

- **podiel bytov v území 10 až 30 % celkových nadzemných podlažných plôch**

Neprípustná: - podľa tabuľky v prílohe

Zámer: vytvorenie 2 bytových jednotiek určených na prechodné ubytovanie – 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 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 + 6,40 – v súlade

Parcely sú 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 podkrovi, 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, odstup 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.

Zámer: nie je v predloženej projektovej dokumentácii vyhodnotené, pôvodná zastavaná plocha 126 m² sa nadstavbou zväčšuje iba o plochu vonkajšieho schodiska, podlažné

plochy narastajú cca o 147 m². Zastavanosť na pozemku dosahuje viac ako 50 %, objekt svojím hmotovo – priestorovým riešením narúša charakter okolitej zástavby – nie je v súlade

**Hlavné mesto SR Bratislava
N E S Ť H L A S Í**

s umiestnením stavby:	Nadstavba garáže na Moyzesovej a Tolstého ulici, Bratislava
na parcelách číslo:	3341/6 a 3341/7
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	nárožie Moyzesovej a Tolstého ulice, Bratislava

Odôvodnenie:

Umiestnenie stavby **nie je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

- objekt svojím hmotovo – priestorovým riešením narúša charakter okolitej zástavby, kontrastuje s architektonickým výrazom existujúcej budovy bývalej Školy umeleckého priemyslu, ktorá je evidovaná v Ústrednom zozname pamiatkového fondu na území Bratislavy. Už samotný objekt garáží tvorí nevhodný „prílepek“ k pamiatkovo chránenému objektu a jeho nadstavbou sa jeho pôsobenie ešte umocní.
- zariadenia školstva sú zariadeniami areálového typu s monofunkčným využitím, s osobitnými požiadavkami na prevádzku. Nie je možné spájať školy s inými funkciami, nesúvisiacimi s funkciou školstva (vzhľadom na nedostatok kapacít školstva v Starom meste je potrebné zachovať a vytvárať možné rezervy pre saturáciu potrieb školy).

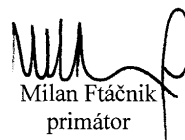
Upozornenie:

Výška navrhovanej atiky je navrhnutá tesne pod parapetom okna budovy ŠUP smerom do Tolstého ulice, čo považujeme, z hľadiska bezpečnosti, za neprijateľné.

1x projektovú dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom




Milan Ftáčnik
primátor