

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Legel

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS ORM 48398/14-265005 Ing. arch. Labanc / 59356213 23. 09. 2014

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

investor:	Legel
stavba:	„BYTOVÝ ODM – Vápenná 3, Bratislava“
žiadosť zo dňa:	09. 05. 2014; doplnená dňa: 19. 05. 2014, 20. 06. 2014 a 02. 07. 2014
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Tadeáš Tholt (autorizácia č.: 1090 AA)
dátum spracovania dokumentácie:	05. 2014

Predložená dokumentácia rieši: zmenu dokončenej stavby bytového domu s 1 podzemným podlažím, s 3 nadzemnými podlažiami a povalovým priestorom na úrovni 4. n. p., ktorá spočíva v „obstavaní“ terasy – zmene terasy na súčasť interiéru – rozšírenie podlažnej plochy na 3. nadzemnom podlaží, v úprave povalového priestoru na obytné podkrovie – byt a v zmene funkcie priestorov 3. n. p. z priestorov bytu na administratívne priestory. Na 1. n. p. je jestvujúca dvojgaráž a vstupná hala, na 2. n. p. sa nachádza pôvodný byt, 3. n. p. je riešené ako podlažie s kancelárskymi a priestormi zázemia, na 4. n. p. je navrhovaný byt. Zastrešenie formou sedlovej strechy s vikierom do ulice je nezmenené, nad novým priestorom interiéru na mieste jestvujúcej terasy je navrhnutá plochá pochôdzna strecha – terasa. V predmetnej stavbe sú riešené celkovo dva byty.

Dopravne je stavba sprístupnená z príľahlej Vápennej ulice. Nároky na statickú dopravu sú navrhnuté zabezpečiť 5 parkovacími miestami – z toho 2 p. m. v garáži v predmetnej budove a 3 p. m. na spevnenej ploche pred uvedenou garážou.

Celková plocha riešeného pozemku je 375 m², zastavaná plocha je 145,3 m², spevnené plochy 53,2 m², plocha zelene 180,1 m², celková podlažná plocha je 537,2 m² (plošné bilancie stavby sú prevzaté z predloženej dokumentácie).

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 stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. **15087/118**, stanovuje funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102** (tabuľka C.2.102 v prílohe).

Laurinská 7 III. poschodie

TELEFÓN FAX BANKOVÉ SPOJENIE IČO INTERNET E-MAIL
02/59 35 62 35 02/59 35 64 46 ČSOB: 25829413/7500 603 481 www.bratislava.sk orm@bratislava.sk

Podmienky funkčného využitia plôch: územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu. V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Meradlom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné vo vnútornom meste, kde sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby.

Bytové domy do 4 nadzemných podlaží sú zaradené medzi **prípustné spôsoby využitia** danej funkčnej plochy. Vstavané priestory administratívy ako vstavané zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu sú zaradené medzi spôsoby využitia **prípustné v obmedzenom rozsahu** danej funkčnej plochy. **Dotknutá funkčná plocha je charakterizovaná jestvujúcou zástavbou bytových domov do 4 nadzemných podlaží – tvoria kompozičnú kostru uvedenej málopodlažnej zástavby.** Navrhovaná nadstavba svojím hmotovo-priestorovým riešením akceptuje charakteristický obraz a proporcie dotknutého územia. Vzhľadom na navrhovaný veľmi nízky nárast celkovej podlažnej plochy v dotknutej funkčnej ploche máme za to, že zaťaženie predmetného pozemku / riešeného územia je akceptovateľné. Uvažovaný zámer je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

so zmenou dokončenej stavby:	„BYTOVÝ ODM – Vápenná 3, Bratislava“
na parcele číslo:	15087/118
v katastrálnom území:	Trnávka
miesto stavby:	Vápenná ulica

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 ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy

z hľadiska budúcich majetko - právnych vzťahov:

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa

UPOZORNENIE:

Záujmový pozemok parc. č 15087/118 k. ú. Trnávka sa nachádza v území, pre ktoré sa spracováva územný plán zóny Trnávka – Stred (ďalej len „ÚPD-Z“), obstarávateľom je MČ Bratislava – Ružinov. Ďalej upozorňujeme, že MČ Bratislava – Ružinov 05. 03. 2010 vydala rozhodnutie o stavebnej uzávere pre územie vymedzené uvedeným pripravovaným územným plánom pod č. j. SÚ/2009/6232/2010/55/Zar. V predmetnom rozhodnutí je okrem iného uvedené: „*Vo vymedzenom území sa dočasne zakazuje alebo obmedzuje stavebná činnosť, najmä ak by mohla sťažiť alebo znemožniť budúce využívanie územia alebo jeho organizáciu podľa pripravovaného územného plánu, tzn. zakazuje sa akákoľvek nová stavba navrhovaná v rozpore s pripravovaným ÚPD-Z vo vymedzenom území. Touto stavebnou uzáverou sa nezakazuje a ani neobmedzuje stavebná činnosť, ktorá je v súlade s platným územným plánom hl. m. SR Bratislava rok 2007 a nie je v rozpore s pripravovaným ÚPD-Z*“.

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.

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 dáva žiadateľovi do pozornosti, že podľa § 140b ods.3 stavebného zákona, veta prvá, je dotknutý orgán viazaný obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to neplatí, 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.

Časť dokumentácie sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia
dokumentácia (ostatná časť)
tabuľka C.2.102

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OUGG, ODI