



INGPROJECT s.r.o.
Jurigovo nám. č. 5
841 05 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS ORM	Ing. arch. Labanc / 213	18. 08. 2015
	33561/15-296517		

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Macho consulting, s.r.o., Exnárova 28, 821 03 Bratislava
stavba:	Stavebné úpravy a zmena účelu využitia objektu, nadstavba objektu
žiadosť zo dňa:	09. 12. 2014; doplnená dňa: 01. 07. 2015
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie (nadstavba objektu) dokumentácia pre stavebné povolenie (stavebné úpravy a zmena účelu využitia objektu)
spracovateľ dokumentácie:	Atelier 008 s.r.o., Rubínová 48, 821 03 Bratislava
dátum spracovania dokumentácie:	11. 2014

Predložené dokumentácie riešia: nadstavbu objektu o jedno nadzemné podlažie (6. n. p.) a prestavbu celého jestvujúceho objektu so zmenou účelu využitia jestvujúcej v súčasnosti nevyužívanej administratívnej budovy s 1 podzemným podlažím a 5 nadzemnými podlažiami na *bytový dom*. Navrhovaná stavba obsahuje 56 bytov a 40 tzv. „*apartmánov*“ – súbor priestorov označených ako „*apartmán*“ (z toho nadstavba – 6. n. p.: 10 bytov a 6 apartmánov). Vzhľadom na to, že v predložených dokumentáciách sa apartmány a byty spoločne zaraďujú medzi „*obytné jednotky*“, považujeme navrhované riešenie za bytový dom a všetky jeho nadzemné podlažné plochy za plochy bývania. Zastrešenie je riešené formou plochých striech – extenzívna zelená strecha.

Dopravne je stavba sprístupnená z príľahlej Plynárskej ulice. Dokumentácia pre územné rozhodnutie obsahuje bilancie statickej dopravy celého nadstavbou dotknutého objektu i ďalšieho samostatne stojaceho existujúceho objektu v areáli. Nároky statickej dopravy podľa plánovaného funkčného využitia sú vypočítané v objemoch: 66 parkovacích miest pre byty, 35 p. m. pre apartmány (pri prechodnom ubytovaní postačí polovičný počet – 18 p. m.), pre administratívu 12

p. m. a pre ostatnú občiansku vybavenosť 14 p. m. Tieto nároky budú zabezpečené 69 parkovacími miestami na spevnených plochách (povrchová úprava – vegetačné tvárnice) v areáli objektu, 13 p. m. v podzemnej garáži riešeného objektu a ostatné parkovacie miesta sú riešené formou prenájmu v susednom objekte parkovacieho domu na Plynárenskej ulici.

Celková plocha riešeného pozemku/areálu je 5 032 m², zastavaná plocha stavby je 1 267 m², zastavaná plocha areálu je 1 692 m², celková podlažná plocha stavby je 4 913 m², celková podlažná plocha areálu je 5 623 m².

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. **9361/1, 9361/2, 9361/3, 9361/7 a 9361/11**, stanovuje funkčné využitie územia: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201** (tabuľka C.2.201 v prílohe).

Podmienky funkčného využitia plôch: územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

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.

Navrhovaný bytový dom je zaradený medzi **spôsoby využitia** danej funkčnej plochy **prípustné v obmedzenom rozsahu**, nakoľko **navrhovaný podiel bývania z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy** vypočítaný na základe predložených údajov je **cca 12%**, nepresahuje stanovených max. 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy. Prírastok zastavanej plochy a podlažnej plochy v kontexte celej dotknutej funkčnej plochy predstavuje prijateľné zaťaženie – intenzifikáciu tejto plochy. Navrhovaná stavba svojim hmotovo-priestorovým riešením nenaruša charakteristický obraz a proporcie dotknutého územia a nepredstavuje neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku. 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**

s umiestnením stavby:	Stavebné úpravy a zmena účelu využitia objektu, nadstavba objektu
na parcele číslo:	9361/1, 9361/2, 9361/3, 9361/7 a 9361/11
v katastrálnom území:	Nivy
miesto stavby:	Prievozska 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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- povrchovú úpravu parkoviska a spevnených plôch požadujeme riešiť formou **vegetačných tvárnic** – podľa výkresu „*situácia plochy zelene*“
- strechy navrhovanej stavby požadujeme riešiť formou **zelenej extenzívnej strechy** – podľa výkresu „*situácia plochy zelene*“; v ďalšom stupni PD preukázať konštrukčným riešením strechy možnosť realizovať takú hrúbku pôdneho substrátu, ktorá umožní výsadbu zelene

z hľadiska dopravného vybavenia:

- Ku kolaudácii stavby požadujeme zabezpečenie rekonštrukcie zastávky MHD, ktorá sa nachádza pred objektom na Prievozskej ulici. Rekonštrukciu je potrebné riešiť v koordinácii s oddelením dopravného inžinierstva, referátu verejnej dopravy a s oddelením správy komunikácií.

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
- 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

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:

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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Prílohy:
potvrdená situácia
potvrdená situácia plôch zelene
tabuľka C.2.201

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