



Mestská časť Bratislava – Ružinov
Mierová 21
827 05 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS ORM	Ing. arch. Labanc / 213	08. 02. 2016
	43575/15-364556		

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Trenčianska s.r.o., Galandova 2, 811 06 Bratislava
stavba:	Nadstavba bytového domu, Trenčianska 7
žiadosť zo dňa:	07. 05. 2015; doplnená dňa: 08. 07. 2015, 03. 11. 2015
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o zmene stavby pred dokončením
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Alena Lukáčová (0527 AA)
dátum spracovania dokumentácie:	08. 2014 a 11. 2015

Pôvodné riešenie nadstavby bytového domu na Trenčianskej ulici č. 7 bolo Mestskou časťou Bratislava – Ružinov povolené v spojenom územnom a stavebnom konaní rozhodnutím č. j. SU-2008/6356-3/Hor zo dňa 28. 08. 2008, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 11. 11. 2008. Predmetom pôvodného stavebného povolenia bola výstavba jedného mezonetového podkrovného bytu a zmena pôvodnej sedlovej strechy na oblúkovú strechu.

Predložená dokumentácia rieši: nadstavbu jestvujúceho bytového domu s 1 podzemným podlažím, 3 nadzemnými podlažiami a sedlovou strechou a prístavbu výťahu. Nadstavba predstavuje 2 plnohodnotné podlažia – 4. a 5. nadzemné podlažie, obsahuje 2 byty. Prístavba výťahu je situovaná do dvorovej časti riešeného územia. Zastrešenie je riešené formou plochej strechy. Nároky na statickú dopravu sú navrhnuté zabezpečiť 5 parkovacími miestami formou nájomnej zmluvy v hromadných garážach v Apollo Business Center. Celková plocha riešeného pozemku je 225 m², navrhovaná zastavaná plocha je cca 180 m² (vypočítané podľa výkresovej časti dokumentácie).

Dňa 03. 11. 2015 investor posudzovanej stavby doplnil aktuálne upravené riešenie uličnej fasády na základe spolupráce s Hlavnou architektkou hlavného mesta SR Bratislavy.

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. **9707**, stanovuje funkčné využitie územia: **viacpodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **101** (tabuľka C.2.101 v prílohe).

Podmienky funkčného využitia plôch: územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch 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 požiarňu ochranu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

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.

Viacpodlažné bytové domy sú zaradené medzi **prevládajúce spôsoby využitia** danej funkčnej plochy. Prírastok zastavanej plochy (iba prístavba výťahovej šachty) a podlažnej plochy v kontexte celej funkčnej plochy nenarušá charakteristický obraz a proporcie okolitej zástavby. Nadstavba svojím riešením určuje maximálnu výšku a podlažnosť ďalších možných nadstavieb v dotknutej funkčnej ploche za predpokladu doriešenia statickej dopravy, dopravného napojenia, plôch zelene a pod. pre tieto nadstavby. 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 stavby pred dokončením:	Nadstavba bytového domu, Trenčianska 7
na parcele číslo:	9707
v katastrálnom území:	Nivy
miesto stavby:	Trenčianska 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 riešenia dopravného vybavenia:

- Ku kolaudácii stavby požadujeme preukázať dlhodobé zabezpečenie zodpovedajúceho počtu odstavných a parkovacích stojísk v dochádzkovej vzdialenosti od navrhovanej stavby. Zmluvný

vzťah nájomcu/stavebníka k prenajímateľovi vo veci zabezpečenia nárokov statickej dopravy navrhovanej stavby prenájomom zodpovedajúceho počtu parkovacích stojísk bude dodatkom k Zmluve o nájme parkovacích miest, resp. novou zmluvou, prenesený na budúcich vlastníkov bytov v stavbe „Nadstavba bytového domu– Trenčianska ulica č. 7, Bratislava“.

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:

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie správy komunikácií a oddelenie 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

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Prílohy:

potvrdená situácia a uličný pohľad
dokumentácia (ostatná časť)
tabuľka C.2.101

Co:

MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdená situácia a uličný pohľad
Trenčianska s.r.o., Galandova 2, 811 06 Bratislava
Magistrát – OSRMT, ODI