

AP-Projekt spol. s r.o.
Tomášikova 19
821 02 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS ORM	Ing. arch. Labanc / 213	10. 02. 2016
	46380/15-359975		

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Berisha
stavba:	Nadstavba pohostinstva INKA
žiadosť zo dňa:	15. 08. 2015; doplnená dňa: 27. 10. 2015
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	AP-Projekt spol. s r.o., Tomášikova 19, 821 02 Bratislava Ing. Pavel Achberger (2409*A*1)
dátum spracovania dokumentácie:	06. 2015 a 10. 2015

Predložená dokumentácia rieši: nadstavbu a prístavbu jestvujúcej budovy pohostinstva a súčasne zmenu z nebytovej budovy na bytovú budovu – na bytový dom. Navrhovaná stavba má 3 nadzemné podlažia (3. np. je ustúpené podlažie) a 1 podzemné podlažie, ktoré je riešené pod časťou navrhovanej prístavby. V suteréne sú navrhnuté pivničné priestory a kotoľňa. Na 1. n. p. sa nachádza jestvujúca časť – pohostinstvo, ďalej sú tam riešené vstupné a komunikačné priestory a 3 parkovacie miesta v exteriéri prekryté navrhovanou prístavbou. V posudzovanej nadstavbe na 2. n. p. sú 2 byty a 1 nebytový priestor, na 3. n. p. sú 2 byty. Celkovo sú v predmetnom objekte riešené 4 byty, 1 nebytový priestor a prevádzka občianskej vybavenosti – pohostinstvo. Zastrešenie je riešené plochými strechami. Dopravne je stavba sprístupnená z príľahlej Narcisovej ulice. Nároky na statickú dopravu sú navrhnuté zabezpečiť 3 novými parkovacími miestami na pozemku stavby na úrovni okolitého terénu, konkrétne v rámci 1. n. p. prekryté navrhovanou prístavbou, ostatné potrebné parkovacie miesta sú riešené prenájom v garáži ASTRA na Lanovej ulici. Zastavaná plocha je 302 m², celková podlažná plocha je 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. **15587/10, 15587/12 a 15587/15**, 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 požiarnu 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.

Predmetná stavba predstavuje bytový dom do 4 nadzemných podlaží, tieto sú zaradené medzi **spôsoby využitia** danej funkčnej plochy **prípustné v obmedzenom rozsahu**. Prevádzka pohostinstva predstavuje zariadenie občianskej vybavenosti vstavané do objektu bývania, takéto zariadenia občianskej vybavenosti sú zaradené medzi **prípustné spôsoby využitia** danej funkčnej plochy. Prírastok zastavanej plochy a podlažnej plochy v kontexte celej dotknutej funkčnej plochy predstavuje prijateľné zaťaženie – intenzifikáciu tejto plochy. 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:	Nadstavba pohostinstva INKA
na parcele číslo:	15587/10, 15587/12 a 15587/15
v katastrálnom území:	Ružinov
miesto stavby:	Narcisová 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:

- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie (projekt pre stavebné povolenie) žiadame k zmluve o dlhodobom nájme min. 5-tich parkovacích stojísk pre účely nadstavby v garáži ASTRA doložiť ich vyznačenie v situácii (pôdoryse garáže).

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 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.

Aktuálnu dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Prílohy:

potvrdená situácia

neaktuálna dokumentácia

tabuľka C.2.101

Co:

MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdená situácia

Magistrát – OSRMT, ODI