

goha-invest s.r.o.  
Učiteľská 47  
821 06 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS ORM	Ing. arch. Labanc / 213	17. 03. 2016
	54678/15-391574		

Vec

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

investor:	<b>goha-invest s.r.o., Učiteľská 47, 821 06 Bratislava</b>
stavba:	<b>Nadstavba bytového domu</b>
žiadosť zo dňa:	05. 11. 2015; doplnená dňa: 08. 12. 2015; 03. 2016
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>moreti s.r.o., Bajkalská 7/a, 831 04 Bratislava</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>07. 2014, 03. 2016</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** nadstavbu 2 jestvujúcich bytových domov s 1 podzemným podlažím, 2 nadzemnými podlažiami a valbovou strechou. Nadstavba rieši ďalšie 2 nadzemné podlažia. V nadstavbe každého z oboch bytových domov sú navrhnuté 4 nové byty – celkovo je sa v riešenom území aktuálne nachádza 10 bytov, navrhovaných je ďalších 8 bytov v nadstavbách. Zastavaná plocha bytových domov sa rozširuje o plochu navrhovanej výt'ahovej šachty. Zastrešenie je riešené formou valbových striech, zastrešenie výt'ahových šacht je riešené plochou strechou. Nároky na statickú dopravu sú navrhnuté zabezpečiť 18 parkovacími miestami na spevnených plochách na pozemku stavby. Dopravne sú parkovacie miesta sprístupnené z príľahlej ulice Ružová dolina a Mliekarenskej ulice. Celková plocha riešeného pozemku je cca 2431,2 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha je cca 629,9 m<sup>2</sup>, spevnené plochy sú cca 1941,6 m<sup>2</sup>, celková podlažná plocha celých stavieb je cca 2519,7 m<sup>2</sup> (súčasný stav je cca 1260 m<sup>2</sup>).

**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. **15296/6, 15296/8, 15296/7 a 15296/98**, 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.

### **Spôsoby využitia funkčných plôch**

**Prevládajúce:** zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu.

### **Prípustné:**

V území je prípustné umiestňovať najmä: integrované zariadenia občianskej vybavenosti, areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zeleň líniovú a plošnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

### **Prípustné v obmedzenom rozsahu:**

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, vedecko – technické a technologické parky, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

### **Nepripustné:**

V území nie je prístupné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, rodinné domy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, autokempingy, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

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.

Bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy je zaradené medzi **spôsoby využitia** danej funkčnej plochy **prípustné v obmedzenom rozsahu**. V dotknutej funkčnej ploche podľa dostupných údajov sa nachádzajú iba predmetné dva bytové domy, ktorých navrhovaná celková plocha bývania nepresahuje uvedený stanovený limit. Navrhovaná

nadstavba svojim 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 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

s umiestnením stavby:	<b>Nadstavba bytového domu</b>
na parcele číslo:	<b>15296/6, 15296/8, 15296/7 a 15296/98</b>
v katastrálnom území:	<b>Nivy</b>
miesto stavby:	<b>Mliekarenská ulica</b>

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:**

- *zjednotiť názov stavby v textovej a vo výkresovej časti dokumentácie pre územné rozhodnutie*

#### **z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- v rámci stavebného objektu *SO 03 – Komunikácie a spevnené plochy* stavby bude vytvorené 18 nových odstavných a parkovacích stojísk s rozmermi stojísk v súlade s platnou zmenou technickej normy STN 73 6056 Odstavné a parkovacie plochy cestných vozidiel pre vozidlá skupiny 02
- stavebné úpravy chodníkov pozdĺž komunikácií Ružová dolina a Mliekarenská v celom rozsahu stavby, ako aj prípadné dopravné značenie, žiadame riešiť ako súčasť stavby
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie, v dokumentácii pre stavebné povolenie, žiadame preukázať vyhradenie a verejnú prístupnosť parkovacích miest pre krátkodobé parkovanie návštev (v zmysle výpočtu ide o 2 parkovacie stojiská z celkového počtu 18 novovytvorených stojísk)

#### **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.

Dokumentáciu (1 paré) sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.  
primátor

Prílohy:  
potvrdená situácia  
dokumentácia (ostatná časť)

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