



A&B KZM Slovakia spol. s r.o.  
Křížna 52  
821 08 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS OUIK	Ing. arch. Labanc / 213	04. 04. 2016
	38798/16-20930		

Vec

## Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	<b>A&amp;B KZM Slovakia spol. s r.o., Křížna 52, 821 08 Bratislava</b>
stavba:	<b>Prestavba objektu skladu na bytový dom s polyfunkciou, Metodova ul. Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	23. 12. 2015; doplnenie podania: 01. 02. 2016
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>projekt stavby (dokumentácia pre stavebné povolenie)</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Dušan Ferianc (0418 AA)</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>12. 2015; časť výkresov: 10. 2014</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** prestavbu a nadstavbu jestvujúceho obilného skladu a tým aj zmenu účelu užívania stavby na bytový dom. V súčasnosti má predmetný obilný sklad 4 nadzemné podlažia a povalový priestor. Navrhované riešenie počíta s nadstavbou 5. a 6. nadzemného podlažia. Na 1. n. p. sú riešené vstupné priestory, sklady, technické priestory a priestory občianskej vybavenosti (obchody), na 2. n. p. až 6. n. p. sú navrhnuté byty, celkovo sa navrhuje 17 bytov. Zastrešenie je riešené hlavne formou sedlovej strechy, terasy bytov na 4., 5. a 6. n. p. predstavujú ploché strechy. Dopravné napojenie je navrhnuté z príľahlej komunikácie Metodova ulica. Nároky statickej dopravy (42 parkovacích miest) sa navrhujú zabezpečiť 57 parkovacími miestami na spevnených plochách jestvujúceho areálu. Celková plocha riešeného územia je 3 362 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha riešenej stavby je 463 m<sup>2</sup>, celková zastavaná plocha riešeného územia je 1 115 m<sup>2</sup>, spevnené plochy a plochy zelene sa nemenia, pôvodná podlažná plocha riešenej stavby je 1 852 m<sup>2</sup>, navrhovaná podlažná plocha riešenej stavby je 2 602 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:**

Laurinská 7, III. poschodie, č. dverí 309

TELEFÓN	FAX	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02/59 35 65 06	02/59 35 66 09	ČSOB: 25829413/7500	603 481	<a href="http://www.bratislava.sk">www.bratislava.sk</a>	orm@bratislava.sk

**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. **10441/6, 10441/7 a 10441/17**, 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.

Bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy je zaradené medzi **spôsoby využitia** danej funkčnej plochy **prípustné v obmedzenom rozsahu**. Plocha bývania neprekračuje uvedených 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy. Prírastok podlažnej plochy v kontexte celej funkčnej plochy nenaruša charakteristický obraz a proporcie okolitej zástavby, nadstavba svojim riešením nepredstavuje neprijateľný kontrastný prvok resp. neúmerné zaťaženie riešeného územia. 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>Prestavba objektu skladu na bytový dom s polyfunkciou, Metodova ul. Bratislava</b>
na parcele číslo:	<b>10441/6, 10441/7 a 10441/17</b>
v katastrálnom území:	<b>Nivy</b>
miesto stavby:	<b>Metodova 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:**

- požadujeme zachovať stromoradie na Metodovej ulici

**z hľadiska záujmov na ochranu kultúrnych pamiatok a prírodných hodnôt:**

- požadujeme dodržať navrhnuté materiálové riešenie fasády a strešnej krytiny

**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.

Časť dokumentácie sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.  
primátor

Prílohy: potvrdená situácia  
dokumentácia (ostatná časť)  
tabuľka C.2.201

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