



EXPO Line s.r.o.
Moyzesova 5
811 05 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
30.11.2015 MAGS OUIK 57693/15-385442 Ing. Mosná /59356508 21.03.2016

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	NAKA, s.r.o., 916 31 Nová Ves nad Váhom 274
investičný zámer:	Prestavba objektu na bytový dom, Pri Starej prachárni 14, Bratislava
žiadosť zo dňa:	30.11.2015 a doplnená 08.01.2016 a 03.03.2016
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	EXPO Line s.r.o., Moyzesova 5, 811 05 Bratislava, Ing. arch. Karol Kállay
dátum spracovania dokumentácie:	11/2015

Predložená dokumentácia rieši:

zmenu dokončenej stavby, ktorá pozostáva z nadstavby a stavebných úprav existujúcej 7-podlažnej administratívnej budovy a zo zmeny v užívaní stavby - z administratívnej budovy na bytový a apartmánový dom. Jestvujúci objekt má 1 podzemné podlažie, 7 nadzemných podlaží a zastrešený je plochou strechou, objekt je obdĺžnikového tvaru o pôdorysných rozmeroch cca 12,4 x 52,05 m. Predmetná nadstavba a stavebné úpravy pozostávajú:

- z nadstavby jedného ustúpeného podlažia - 8.NP, ktorá bude v jednej časti vysunutá pred fasádu o rozmeroch cca 2,5 x 11,25 m a zastrešená bude plochou strechou;
- stavebné úpravy pozostávajú najmä: polozapustené suterénne priestory budú prestavané na parkovanie vozidiel v počte 28 miest, v suterénnych priestoroch budú odstránené všetky výplňové murivá, ponechajú sa len stĺpy, stužujúce steny a komunikačné jadro. Pred a za objektom sa zrealizuje prístupová rampa a komunikácia k parkovacím státiam. Demontujú sa všetky okná a dvere, v určitých častiach sa rozoberie aj obvodový plášť - hlavne v miestach, kde sú navrhované balkóny. Jestvujúci objekt bude prestavaný na bytový a apartmánový dom, v ktorom sa navrhuje 64 bytových jednotiek, z toho apartmánov bude 6 jednotiek (prechodné ubytovanie), kde 3 apartmány budú umiestnené na 1.NP a 3 apartmány na 2.NP (apartmány sú navrhnuté z dôvodu nevyhovujúcich svetlotechnických pomerov) a pre bývanie je navrhnutých 58 bytov. V objekte sú navrhnuté bytové jednotky rôznych typov: 2-izbové jednotky typu „A“ v počte 34 bytov, 2-izbové

typu „B“ v počte 14 bytov, 2-izbové typu „C“ v počte 14 bytov a 1x 4-izbový byt typu „D“ a 1x 4-izbový byt typu „E“. Na 1.NP je navrhnuté vstupné schodisko so vstupným priestorom, rampa pre peších, zádverie, chodba s recepciou, ďalšie chodby, vnútorné schodisko, predsieň, 2 výťahy, 3 sklady, 3 apartmány a 5 bytových jednotiek. Na 2.NP je navrhnuté schodisko, predsieň, 2 výťahy, chodby, 3 apartmány a 6 bytových jednotiek. Na 3.NP až 7. NP je navrhnuté schodisko, predsieň, 2 výťahy, chodby a na každom poschodí je navrhnutých 9 bytových jednotiek. Na 8.NP je riešené schodisko, predsieň, 2 výťahy, chodby, 2 bytové jednotky a 2 terasy. Bytový dom pozostáva z objektovej skladby: SO-01 Bytový dom, SO-02 Parkovacie státa, SO-03 Inžinierske siete (vrátane rekonštrukcie teplovodnej prípojky) a SO-04 Spevnené plochy. Objekt bude napojený na pôvodné inž. siete, a to na verejný vodovod, kanalizáciu a elektrické vedenie. Dopravné pripojenie objektu a parkovacích plôch pri objekte je navrhnuté dvomi vjazdami/výjazdami z komunikácie Kalinčiakova, rovnako prístup k zadnej strane objektu, vstup pre peších je z chodníka pozdĺž komunikácie Pri Starej prachárni. Nároky statickej dopravy sú riešené v počte 73 parkovacích miest, z toho 63 stojísk je situovaných na pozemku investora, a to v podzemnom parkovacom priestore pod objektom je 28 stojísk, vedľa objektu na zníženom teréne je 18 stojísk a na teréne vedľa objektu je 17 stojísk. Uvažuje sa aj s využitím ďalších 19 stojísk s kolmým radením situovaných mimo areálu na existujúcich parkovacích plochách s príjazdom priamo z komunikácie Pri Starej prachárni. Celková plocha pozemku je 2262 m² a zastavaná plocha budovy je 673,55 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. 11276/4 a 11276/31, stanovuje funkčné využitie územia: **viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, stabilizované územie.**

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 požiaru 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.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: viacpodlažné bytové domy

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania - zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu 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. 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 dokončenej stavby:	Prestavba objektu na bytový dom, Pri starej prachárni 14, Bratislava
na parcele číslo:	11276/4 a 11276/31
v katastrálnom území:	Nové Mesto
miesto stavby:	ul. Pri Starej prachárni a Kalinčiakova ul.

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:

do ďalšieho stupňa dokumentácie (DSP) požadujeme:

- situačne preukázať zabezpečenie nárokov statickej dopravy vo vypočítanom objeme 7 odstavňých a parkovacích stojísk, resp. aspoň v minimálnom objeme 66 odstavňých stojísk (počet stojísk pripadajúcich na účelové jednotky „byty“, podľa STN 73 6110);
- stavebné úpravy prístupových komunikácií a chodníkov v rozsahu stavby, ako aj prípadné vodorovné/zvislé dopravné značenie na vjazdoch/výjazdoch pre motorové vozidlá žiadame riešiť ako súčasť stavby, chodníkové telesá na komunikácii Kalinčiakova v mieste vjazdov/výjazdov do areálu žiadame riešiť bezbariérové, v zmysle Vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z.z. a platných technických noriem.

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 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.

1x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OUIC, ODI