



Ing. arch. Marta Závodná
architektonická kancelária
Svoradova 7-9
811 03 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
29.03.2016	MAGS OUIK 42074/16-107078	Ing. Mosná /59356508	14.04.2016
21.04.2015	MAGS ORM 42580/15-144530		

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Eva Bobeková a Alexander Czakó,
investičný zámer:	Nadstavba bytového domu, Žitná ul., Bratislava - Rača
žiadosť zo dňa:	21.04.2015, doplnená dňa 22.06.2015 a 29.03.2016
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Eva Vargová, reg. č. 0571 AA, bytom ul. 1 mája 3, Bratislava
dátum spracovania dokumentácie:	02/2016
doložené doklady:	záväzné stanovisko hl. mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti pod č. MAGS OÚRM-52573/09/310772 zo dňa 26.11.2009

Predložená dokumentácia rieši:

zmenu dokončenej stavby, ktorá pozostáva z nadstavby a stavebných úprav bytového domu, ktorý má obdĺžnikový tvar, o pôdorysných rozmeroch cca 10,65 x 17,55 m. Jestvujúci objekt má jedno podzemné podlažie, dve nadzemné podlažia a zastrešený je plochou strechou. V suteréne bytového domu sú umiestnené 3 garáže, technické a pivničné priestory. Navrhovanými stavebnými úpravami sa z nefunkčnej kotolne a miestnosti pre kuriča vybuduje garáž a z nefunkčnej plynomernej a pracovne vzniknú pivničné miestnosti pre navrhované 2 byty a kapacita garáží v objekte sa zvýši na 4 státi. Vybuduje sa tretie nadzemné podlažie a štvrté ustúpené podlažie, ktoré bude zastrešené plochou strechou. Predmetnou nadstavbou sa zvýši počet bytov v objekte o 2 rovnaké zrkadlovo otočené mezonetové 3-izbové byty s lôggiou a 2 terasami. Nároky na statickú dopravu pre celý objekt aj s nadstavbou predstavuje 5 parkovacích miest, z ktorých 4 sú umiestnené pri objekte, na pozemku investora a 1 novovytvorené miesto priamo v bytovom dome. Dopravný prístup k objektu je zachovaný – vjazd a výjazd je priamo z Račianskej ul. Celková plocha pozemku je 984,80 m², celková zastavaná plocha nadstavby má 186,60 m² a spevnené plochy majú 480,20 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 je záujmová parcela č. 4965/8, stanovuje funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie.**

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží 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. V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovia alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

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 vonkajšom meste, kde prevládajú komplexy zástavby, areály, bytová zástavba sídliskového typu a rozsiahle územia zástavby rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov zástavby.

Konštatujeme, že predmetné územie slúži pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch umiestnených na Žitnej ul. – sú to existujúce dvojpodlažné bytové domy so zvýšeným prízemím a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia v súlade s významom a potrebami územia - dopravné a technické vybavenie, garáže, zeleň a ihriská. V predmetnej lokalite je možné umiestňovať aj premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby, prednostne ako prechodové formy - ako kompozičné kostry málopodlažnej zástavby, čo potvrdzuje aj umiestnenie troch trojpodlažných bytových domov pri komunikácii Hruškovej ul.

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 bytového domu
na parcele číslo:	4965/8
v katastrálnom území:	Rača
miesto stavby:	Žitná 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 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

ODPORÚČANIE hlavnej architektky Ing. arch. Ingrid Konrad:

Hlavná architektka odporúča rovnaký princíp požadovať ako modelový príklad aj pri usmerňovaní nadstavieb pri susedných objektoch v danej lokalite.

UPOZORNENIE:

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie cestného hospodárstva a oddelenie prevádzky 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.

1x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Rača, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OUP, ODI