

INGPROJECT s.r.o.
Dunajská 48
811 08 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS OUIIC	Ing. arch. Labanc / 213	28. 02. 2017
	59005/16-404418		

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Macho consulting, s.r.o., Exnárova 48, 831 52 Bratislava
stavba:	„Stavebné úpravy a zmena účelu využitia objektu“
žiadosť zo dňa:	24. 11. 2016
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Atelier 008 s.r.o., Rubínová 48, 831 52 Bratislava
dátum spracovania dokumentácie:	10. 2016

Predložená dokumentácia rieši: rekonštrukciu a zmenu účelu využitia jestvujúcej budovy nachádzajúcej sa v areáli objektu bytového domu na adrese Prievozská ulica č. 10. Posudzovaná budova má pôdorys približne v tvare trojuholníka, 2 nadzemné podlažia a je orientovaná do Plynárenskej ulice. Pôvodne slúžila ako jedáleň – ako časť priestorov bývalej prevádzky poisťovne. Navrhované riešenie spočíva vo vytvorení 2 veľkopriestorových kancelárií, príslušných priestorov zázemia, vstupných a komunikačných priestorov. V časti budovy je pôvodná prevetrávaná fasáda nahradená kontaktným zateplovacím systémom, toto riešenie nemá vplyv na zmenu vonkajšieho obvodu stavby – na zmenu zastavanej plochy stavby. Podlažná plocha stavby mierne narástla vplyvom navrhovaných stavebných úprav v interiéri. Areál, v ktorom sa predmetná stavba nachádza, je dopravné prístupný z priľahlej Plynárenskej ulice. Nároky na statickú dopravu sú navrhnuté zabezpečiť celkovo 12 parkovacími miestami, tie sú riešené ako kombinácia parkovania pred budovou (5 p. m. s pozdĺžnym radením) a prenájmu p. m. v susednom objekte parkovacieho domu na Plynárenskej ulici (7 p. m.).

Celková plocha riešeného územia je 5032 m², zastavaná plocha posudzovanej stavby je 317 m², zastavaná plocha bytového domu je 1283 m², zastavaná plocha trafostanice je 68 m², celková zastavaná plocha 1668 m², spevnené plochy 2877 m², plocha zelene 487 m², podlažná plocha posudzovanej stavby 530 m², podlažná plocha bytového domu 5823 m², podlažná plocha trafostanice 68 m², celková podlažná plocha je 6421 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 záujmové územie (areál bytového domu Prievozská ulica 10) stanovuje funkčné využitie územia: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201**.

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.

Navrhované riešenie posudzovanej stavby predstavuje zariadenie administratívy, tieto sú zaradené medzi **prevládajúce spôsoby využitia** danej funkčnej plochy. Intenzita využitia územia dotknutej funkčnej plochy sa takmer nemení, veľkosť zastavaných plôch a plôch zelene zostáva zachovaná. Mierny nárast podlažnej plochy predmetnej stavby je akceptovateľný. Posudzovaný objekt svojim riešením rešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu. 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:	„Stavebné úpravy a zmena účelu využitia objektu“
v katastrálnom území:	Nívy
miesto stavby:	areál bytového domu Prievozská ulica 10 (križovatka ulíc Plynárenská – Prievozská)

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:

- Zmluvu o dlhodobom prenájme parkovacích miest pre celý riešený areál v objekte parkovacieho domu BBC V na susednom pozemku parc. č. 9361/21 v k. ú. Nívy s vjazdom/výjazdom z/na Plynárenskú pre objekt Prievozská č.10, resp. zmluvu o dlhodobom prenájme 7 parkovacích miest účelovo viazaných na stavbu „*Stavebné úpravy a zmena účelu využitia objektu*“, bude potrebné predložiť v rámci procesu kolaudačného konania tejto stavby.
- Ďalších 5 p. m. pre riešený objekt žiadame vyhradiť na vonkajších spevnených plochách v rámci riešeného areálu na vlastnom pozemku.
- Zmluvný prenájom parkovacích stojísk v objekte parkovacieho domu BBC V na Plynárenskej pre rekonštruovaný objekt administratívy žiadame zdefinovať ako podmienku do vydávaného stavebného povolenia.

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 sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnalv v. r.
primátor

Prílohy:
potvrdená situácia

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