

**Lofty Kominárska, s.r.o.
Tupého 25/a
831 01 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
10.10.2016	MAGS OUIK 55879/16-373883	Ing. Mosná /59356508	10.04.2017

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Lofty Kominárska, s.r.o., Tupého 25/a, 831 01 Bratislava
investičný zámer:	„Nadstavba bytového domu Račianska“, kat. úz. Nové Mesto
žiadosť zo dňa:	10.10.2016 a doplnená dňa 18.11.2016 a 22.03.2017
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Štefan Polakovič, reg. č. 1440 AA, gutgut s.r.o., ul. 29. augusta 28, 811 09 Bratislava
dátum spracovania dokumentácie:	09/ 2016
doložené doklady:	stanovisko Hlavného mesta SR Bratislavy pod č. MAGS OUIK 45489/16-284166 zo dňa 26.08.2016 k architektonickej štúdii „Nadstavba objektu“, SO 101 Bytový dom Račianska 20/A, kat. úz. Nové Mesto

Predložená dokumentácia rieši:

dvojpodlažnú nadstavbu existujúceho 7-podlažného bytového domu, ktorý má dve podzemné podlažia a zastrešený je v časti plochou a v časti šikmou strechou. Zámerom zmeny dokončenej stavby je nadstaviť siedme nadzemné podlažie, ktorého pôdorysná plocha v súčasnosti je využitá len čiastočne a tiež vybudovať 8 nadzemné podlažie, ktoré bude zastrešené plochou strechou. Na pôvodnom siedmom podlaží sú umiestnené v určitej časti 3 bytové jednotky, ktoré sú orientované do vnútrobloku, zvyšok podlažia tvorí terasa a výtahová šachta s príslušenstvom, kde cca 1/2 strechy je zastrešená plochou strechou a druhá časť pri výtahovej šachte je zastrešená šikmou strechou. Bytový dom sa nachádza v líniovej zástavbe päťpodlažných bytových domov s podkrovím, na Račianskej ul., pri rohu ulíc Račianska a Kominárska ul., pričom nadstavovaný bytový dom je súčasťou areálu bývalých kníhtlačiarň „Svornosť“. Objekt slúžil v minulosti ako ubytovňa pre zamestnancov a hlavný vstup do objektu bol z Račianskej ul., vstup pre nákladné autá do vnútrobloku bol tiež riešený z Račianskej ul. cez oceľovú bránu. Konštrukčne objekt pozostáva zo železobetónového skeletu s obvodovým a výplňovým tehlovým murivom. Súčasťou projektu

nadstavby sú aj búracie práce na jestvujúcom 7.NP, kde sa bude asanovať starý drevený krov a výplňové murivo z troch jestvujúcich bytov. Vo vnútrobloku areálu sa nachádzajú drobné stavby, ktoré budú v rámci búracích prác taktiež odstránené a vo vnútrobloku sa vybudujú nové chodníky, parkovacie státi, príjazdová komunikácia a vysadí sa zeleň. Nadstavbou a stavebnými úpravami objektu vznikne 8 nových bytových jednotiek, kde na 7.NP sú navrhnuté dve 1-izbové bytové jednotky s lógiami a štyri 2-izbové bytové jednotky s balkónmi orientovanými do vnútrobloku a na 8.NP sú navrhnuté dve 4-izbové bytové jednotky s terasami s otvormi aj z južnej strany objektu. Objekt bude pripojený na inž. siete prípojkami, a to na verejný vodovod, kanalizáciu a elektrické vedenie. Zrážkové vody zo strechy objektu a zo spevnených plôch pred objektom budú odvádzané do jestvujúcej dažďovej kanalizácie. Dopravné napojenie a parkovanie je riešené vo vnútrobloku areálu, s vjazdom z Kominárskej ul. cez existujúci podjazd popod objekt Dopravoprojektu, a.s. Pre potreby statickej dopravy sa vybuduje 11 parkovacích miest na navrhovaných spevnených plochách. Uvádzame, že vzhľadom k tomu, že je plánovaná aj prestavba susedného objektu (investor stavby: Lofty Kominárska, s.r.o.) pod názvom „Rekonštrukcia objektu – polyfunkčný objekt Kominárska“, v ktorom nastávajú určité zmeny v riešení objektu (projekt bude opätovne predložený na posúdenie) akceptujeme vybudovanie 11 parkovacích miest na navrhovanej spevnenej ploche vo vnútrobloku pre nadstavbu bytového domu. Celková plocha pozemkov je 1521 m², celková zastavaná plocha objektu je 372,16 m², celková podlažná plocha nadstavby je 716,50 m², spevnené plochy majú cca 538,64 m² a plochy zelene tvoria 465,54 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. 11462/3, 11462/1 a 11462/43, 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 požiarnu 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.

Nadstavba bytového domu na Račianskej ul. svojim umiestnením a ani objemom nenarúša svetlotechnickú ani akustickú pohodu okolitých bytových domov a svojou architektúrou dotvára stavebnú štruktúru priestoru Račianskej ul. na mestotvornú radiálu, pri zachovaní architektonického tvaroslovia a materiálov charakteristických pre riešené územie. 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:	„Nadstavba bytového domu Račianska“
na parcele číslo:	11462/3, 11462/1 a 11462/43
v katastrálnom území:	Nové Mesto
miesto stavby:	Račianska ul., roh ulíc Račianskej a Kominárskej

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:

- investor stavby vybuduje pre nadstavbu bytového domu 11 parkovacích miest vo vnútrobloku v zmysle predloženej projektovej dokumentácie (vypracovanej 09/2016, spoločnosťou gutgut s.r.o.). V prípade, ak umiestnením susednej stavby „*Rekonštrukcia objektu – polyfunkčný objekt, Kominárska*“ dôjde k záberu týchto stojísk, bude potrebné ich v plnom rozsahu nahradiť a vybudovať v rámci návrhu statickej dopravy predmetnej rekonštrukcie objektu na Kominárskej ul. bez vytvárania akéhokoľvek deficitu navrhovaných prípadne jestvujúcich 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

ODPORÚČANIE:

Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávňovacími tvárniciami
- zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním, alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav
- ploché strechy na objektoch v ďalšom stupni dokumentácie riešiť ako vegetačné strechy, nepochôdzne strechy ako extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 25 cm).

UPOZORNENIE:

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 – OUI, ODI