



**REEGAS s.r.o.**  
**Štúrova 14/8**  
**811 02 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
17.11.2015                      MAGS OUIK 37454/16-14699                      Ing. Mosná /59356508                      30.03.2017

Vec:

**Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>REEGAS s.r.o., Štúrova 14/8, 811 02 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>„Nadstavba a prístavba bytového domu, ul. Dopravná 45, 47, 49“, kat. úz. Rača</b>
žiadosť zo dňa:	<b>25.01.2016 a doplnená dňa 03.11.2016</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>DZ ARCHITEKTI, Azovská 1080/5, 821 08 Bratislava, Ing. arch. Monika Dudášová, reg. č. 0734 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>október 2015</b>

**Predložená dokumentácia rieši:**

zmenu dokončenej stavby, ktorá pozostáva z nadstavby, prístavby a stavebných úprav existujúceho bytového domu, ktorý má jedno polozapustené podlažie, 4.NP a zastrešený je valbovou strechou. Navrhovanou nadstavbou sa zvýši objekt o dve nadzemné podlažia, pričom sa vybuduje 28 bytov (na každom poschodí bude 14 bytov), z toho je 8x 1-izbových bytových jednotiek s balkónmi, 12x 2-izbových bytových jednotiek s balkónmi a 8x 3-izbových bytových jednotiek s balkónmi. Obidve nadstavované podlažia budú mať murované zvislé konštrukcie a železobetónové stropy a bytové jednotky budú vzájomne od seba protipožiarne oddelené deliacimi konštrukciami. Nadstavba bude prístupná po existujúcich schodiskách a nových schodiskách a aj cez pristavané 3 nové výťahové šachty (výťahy budú pri každom vchode) umiestnené zo severnej strany objektu. Výťah bude prístupný z každej medzipodesty a výťahová šachta bude železobetónová a zateplená po obvode kontaktným zateplovacím systémom. Fasáda celého objektu bude kompletne zrekonštruovaná a zateplená, zastrešenie objektu bude plochou strechou. Nové bytové jednotky budú napojené na inž. siete, a to na verejný vodovod, kanalizáciu, elektrické vedenie a plyn. Dopravne je existujúci objekt prístupný prostredníctvom účelovej obojsmernej komunikácie, ktorá vedie popri severnej strane susedných bytových domov. Účelová komunikácia je ďalej napojená na spevnenú plochu, ktorá slúži aj ako obratisko autobusov a je priamo napojená na miestnu obslužnú

komunikáciu – Dopravnú ul. Súčasťou objektovej skladby je aj „SO – Doprava“, ktorý rieši rozšírenie účelovej komunikácie na max. 8,50 m – min. 6,20 m (z pôvodných 5,95 m) za účelom vybudovania parkovacích stojísk, ktoré budú prislúchať k predmetnej nadstavbe. V mieste rozširovanej komunikácie je navrhnutých 28 parkovacích stojísk, zo západnej strany objektu sú navrhované 2 pozdĺžne parkovacie miesta a z východnej strany je navrhnutých 6 kolmých stojísk. Celkovo je pri objekte navrhnutých 36 parkovacích miest. Z predloženej dokumentácie je zrejmé, že realizáciou parkovacích stojísk pre nadstavbu nedôjde k zníženiu parkovacích a odstavných plôch pre existujúci bytový dom, nakoľko nové stojiská sú situované mimo existujúcich spevnených plôch v danej lokalite. Celková zastavaná plocha nadstavby je 679,65 m<sup>2</sup> a úžitková plocha nadstavby má 1065,36 m<sup>2</sup>.

Uvádza sa, že predmetné pozemky sú súčasťou územia, pre ktoré MČ Bratislava – Rača obstaráva „ÚPN Z Bratislava, Rača - Východné“, dôvodom obstarávania je potreba zabezpečiť pre navrhované územie spodrobnejšie riešenie priestorového usporiadania a funkčného využívania územia a zabezpečiť jednoznačnú reguláciu územia s ohľadom na možný rozvoj danej lokality. Uvádza sa, že na predmetné územie je vydané Mestskou časťou Bratislava - Rača pod č. 3887/1692/2017/UPSP-PR zo dňa 06.03.2017 „Oznámenie o novom prejednaní vo veci územného konania o stavebnej uzávere v lokalite Východné“.

**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. 4778/12, 4778/13 a 4778/14, 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

**Prípustné v obmedzenom rozsahu:**

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bytové domy do 4 nadzemných podlaží, rodinné domy v doplnkovom rozsahu, zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu, pokiaľ nie sú súčasťou lokálnych centier, zariadenia telovýchovy a voľného času, zariadenia sociálnej starostlivosti rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu, zariadenia drobných prevádzok služieb, zariadenia na separovaný zber

komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

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 územia rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov zástavby.

Predmetný zámer svojou funkciou, architektonickým stvárnením a spôsobom zástavby nenaruša charakteristický obraz a proporcie konkrétneho 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

so zmenou dokončenej stavby:	<b>Nadstavba a prístavba bytového domu, ul. Dopravná 45, 47, 49</b>
na parcele číslo:	<b>4778/12, 4778/13 a 4778/14</b>
v katastrálnom území:	<b>Rača</b>
miesto stavby:	<b>Dopravná ul.</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 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. zatravnovacími 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:

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie správy komunikácii 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 fotokópiu situácie, pôdorysov a rezov sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.  
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

1x dokumentácia

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