



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS OUIK Ing. arch. Labanc / 213 14. 08. 2018
39442/18-79528

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
stavba:	Bytový dom na Šumavskej ulici
žiadosť zo dňa:	23. 02. 2018
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Emanuel Murín autorizovaný architekt SKA, registračné č.: 1536 AA
dátum spracovania dokumentácie:	02. 2016

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu bytového domu v prieluke s parkovacím domom. Stavba má 1 podzemné podlažie a 7 nadzemných podlaží. Parkovací dom je riešený zakladačovým systémom a atiku má vo výške cca 1,25m nad úrovňou Šumavskej ulice. V suteréne je navrhnutá kotolňa a nebytové priestory, na 1. n. p. sú riešené vstupné priestory domu, prejazd do dvora a kaviareň (2 zamestnanci; 12 stoličiek pre zákazníkov; biliardová miestnosť a sociálne zariadenia v suteréne), na 2. až 7. n. p. je plánovaných celkom 10 bytov. Zastrešenie je riešené formou plochej strechy.

Dopravné napojenie: Hlavný vstup do objektu je riešený zo Šumavskej ulice.

Statická doprava: Nároky statickej dopravy sú vypočítané s ohľadom na polohu a ľahkú dostupnosť MHD s použitím regulačných koeficientov $k_{mp} = 0,6$ a $k_d = 0,8$ v celkovom počte 12 stojísk pri uvažovanej zástupnosti pre návštevníkov bytov a kaviarne. Odstavné stojiská pre obyvateľov bytov a zamestnancov kaviarne sú umiestnené na vlastnom pozemku v átriu s prístupom cez existujúci vjazd na pozemok z komunikácie Šumavská (6 stojísk na spevnených plochách a 6 stojísk v parkovacom zakladači). Pre návštevy má byť využitie existujúce parkovacie miesto s kolmým radením pred objektom, umiestnené na existujúcom verejnom parkovacom priestore pozdĺž Šumavskej. Pri nárazovej potrebe väčšieho počtu parkovacích miest sú k dispozícii parkovacie

miesta v hromadných parkovacích domoch blízkeho obchodného centra s dostupnosťou 200 – 300 m.

Celková plocha riešeného pozemku je 333 m², zastavaná plocha je 163,66 m², spevnené plochy 169,34 m², celková podlažná plocha je 754 m². V riešenom území sa nenachádzajú plochy zelene, tie sú súčasťou ostatného územia dotknutej funkčnej plochy.

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 parc. č. **xx**, stanovuje funkčné využitie územia: **viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101.**

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.

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.

Nepripustné:

V území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, 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.

Viacpodlažné bytové domy sú zaradené medzi **prevládajúce spôsoby využitia** danej funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania (kaviareň navrhovaná na prízemí a v suteréne posudzovanej stavby) sú zaradené medzi **prípustné spôsoby využitia** danej funkčnej plochy. Prírastok zastavanej plochy a podlažnej plochy v kontexte celej dotknutej funkčnej plochy nenaruša charakteristický obraz a proporcie okolitej zástavby, stavba svojim riešením nepredstavuje neprijateľný kontrastný prvok resp. neúmerne zaťaženie riešeného 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

s umiestnením stavby:	Bytový dom na Šumavskej ulici
na parcele číslo:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Nivy
miesto stavby:	Šumavská ulica

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:

- prípadné stavebné úpravy prístupovej komunikácie/chodníka na vjazde/výjazde pre motorové vozidlá a chodníkové teleso pozdĺž komunikácie Šumavská v rozsahu stavby, ako aj prípadné dopravné značenie, žiadame riešiť ako súčasť stavby pri rešpektovaní platných technických noriem a vyhlášok (STN 736110, vyhláška MŽP SR č. 532/2002 Z. z.)
- ku kolaudácii stavby bude potrebné preukázať funkčnú prevádzkyschopnosť parkovacieho zakladača pre 6 osobných motorových vozidiel a spevnené parkovacie plochy pre 6 osobných motorových vozidiel vo vnútrobloku zástavby

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:

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 Nesrovnal v. r.
primátor

Prílohy:

Potvrdená situácia – výkres Koordinačná situácia (č. v.: 02)

Co:

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