



Artplan spol. s r.o.
Karadžičova 27
811 08 Bratislava

| | | | |
|-----------------------|-----------------|-------------------------|--------------|
| Váš list číslo/zo dňa | Naše číslo | Vybavuje/linka | Bratislava |
| | MAGS OUIK | Ing. arch. Labanc / 213 | 14. 04. 2020 |
| | 62042/19-518859 | | |

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

| | |
|--------------------------------------|--|
| investor: | XX |
| stavba: | Nadstavba a rekonštrukcia bytového domu Trenčianska |
| žiadosť zo dňa: | 13. 12. 2019 |
| typ konania podľa stavebného zákona: | konanie o zmene dokončenej stavby |
| druh podanej dokumentácie: | dokumentácia pre územné rozhodnutie |
| spracovateľ dokumentácie: | Arches s.r.o., Gajova 4, 811 09 Bratislava zodpovedný projektant: Ing. arch. Peter Hyránek (číslo autorizačného osvedčenia: 2124AA) |
| dátum spracovania dokumentácie: | 11. 2019 |

Predložená dokumentácia rieši: nadstavbu dvoch podlaží a rozsiahlu technickú a stavebnú rekonštrukciu jestvujúcich podlaží bytového domu nachádzajúceho sa na Trenčianskej ulici č. 4. Aktuálne má stavba 5 nadzemných podlaží, navrhovaný stav rieši stavbu so 7 n.p.

V suteréne sú nanovo dispozične preriešené 2 jednoizbové byty, pivničné kobky resp. bytové sklady a jeden nebytový priestor. V nadstavbe sú plánované 3 nové byty, na 6. n.p. sú riešené 2 trojizbové byty, na poslednom 7. n.p. je riešený 1 štvorizbový byt s jednou terasou a balkónom. Celkovo sa bude v predmetnej budove nachádzať 13 bytov.

Súčasťou prestavby je aj úprava vstupu do budovy z ulice, zateplenie pôvodných konštrukcií stavby, nový spôsob presvetlenia schodiska – jeden veľký okenný otvor je nahradený 5 menšími štandardnými oknami, symetrické riešenie uličnej fasády je preriešené a navrhnuté je asymetrické rozloženie okenných otvorov (vrátane upravených rozmerov pôvodných okenných otvorov v pôvodnej časti stavby), na dvorovej fasáde budovy je riešená oceľová konštrukcia nových balkónov cez celú šírku stavby. V interiéri budovy sú plánované dispozičné úpravy jestvujúcich bytov, vstavba výťahu a iné úpravy a opravy. V dvorovej časti prístupnej vjazdom z Oravskej ulice bude spoločná záhrada pre majiteľov bytov.

Primaciálny palác, III. poschodie

TELEFÓN
02/59 35 64 35

BANKOVÉ SPOJENIE
ČSOB: 25829413/7500

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
primator@bratislava.sk

Nároky statickej dopravy sú pre funkciu bývanie (2 byty do 90 m², 1 byt nad 90 m²) vypočítané v súlade s platnou STN v celkovom počte 6 odstavných a parkovacích stojísk (5 dlhodobých a 1 krátkodobé pre návštevy). Parkovanie bude riešené formou dlhodobého prenájmu odstavných stojísk v blízkom okolí (bez uvedenia konkrétnej lokalizácie).

Celková plocha riešeného pozemku je 446 m², zastavaná plocha je 178,9 m², spevnené plochy 52 m², plocha zelene 215,1 m², podlažná plocha pôvodnej stavby je 878,0 m², celková podlažná plocha je 1 230,9 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 a ods. 4, § 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. xxxxxxxxxxxx, 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**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť:

- **vo vnútornom meste** 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 je potrebné **rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby** a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Táto úloha musí byť jednoznačne riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Pre posúdenie investičného zámeru nachádzajúceho sa len v časti funkčnej plochy platia na ploche, na ktorej má byť realizovaný zámer zástavby definície a ukazovatele intenzity využitia územia záväzné pre celú funkčnú plochu. V konkrétnom bloku je možné riešiť návrh zástavby celého bloku s vyjadrením etapizácie zástavby, a to na úrovni riešenia ÚPN Z, UŠ Z, resp. dokumentácie pre územné rozhodnutie.

Viacpodlažné bytové domy sú zaradené medzi **prevládajúce spôsoby využitia** danej funkčnej plochy. Navrhovaná nadstavba svojim hmotovo-priestorovým riešením akceptuje charakteristický obraz a proporcie dotknutého územia. Vzhľadom na navrhovaný veľmi nízky nárast celkovej podlažnej plochy v dotknutej funkčnej ploche máme za to, že zaťaženie predmetného pozemku (riešeného územia) je akceptovateľné.

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 a rekonštrukcia bytového domu Trenčianska |
| na parcele číslo: | xxxxxxxxxxx |
| v katastrálnom území: | Nivy |
| miesto stavby: | Trenčianska 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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- *požadujeme správne označiť/nazvať jednotlivé podlažia predmetnej stavby, v celej dokumentácii požadujeme používať konštatácie a opisy, v ktorých bude uvedená korektná podlažnosť: pôvodná stavba má 5 nadzemných podlaží; navrhovaný stav má 7 nadzemných podlaží*

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- V ďalšom stupni projektovej dokumentácie (dokumentácia pre stavebné povolenie) žiadame doložiť konkrétne zabezpečenie/lokalizáciu/zmluvu o dlhodobom prenájme odstavných stojísk pre nadstavbu v súlade s výpočtom nárokov statickej dopravy v dochádzkovej vzdialenosti od objektu (minimálne zabezpečenie 5 základných dlhodobých odstavných stojísk pre funkciu bývanie).

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 z 07. 09. 2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky 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 Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

V prípade, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné právo k nehnuteľnostiam, s ktorými uvažoval pri riešení investičného zámeru, hlavné mesto SR Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplynulo z tejto skutočnosti.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

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

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy:

- potvrdené kópie výkresov č. C2 (Koordinačná situácia), E1.08 (Pohľad uličný), E1.09 (Rez A-A')

Co:

- MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdené kópie uvedených výkresov
- Magistrát – OUP, ODI