

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Cube design, s.r.o.
Moyzesova 5
811 05 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS ORM 45840/13-265515 Ing. arch. Labanc / 59356213 02. 08. 2013

Vec: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	PBL s.r.o., Ružová dolina 6, 821 08 Bratislava
investičný zámer:	Nadstavba bytového domu, Trenčianska ul. č. 37
žiadosť zo dňa:	24. 04. 2013
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	CUBEDESIGN spol. s r.o., Moyzesova 5, 811 05 Bratislava
dátum spracovania dokumentácie:	09. 2012

Predložená dokumentácia rieši: nadstavbu jestvujúceho štvorpodlažného bytového domu so suterénom o jedno plnohodnotné a jedno ustúpené podlažie. Hmota nadstavby je vzhľadom na symetrické riešenie nadstavovaného objektu riešená tiež symetricky. Zastrešenie je riešené formou kombinácie plochých striech. Navrhovaná nadstavba obsahuje 5 nových bytov (2 dvojizbové a 3 trojizbové byty). Predmetom riešenia je aj prístavba výťahů.

Nároky statickej dopravy s prihliadnutím na funkčné využitie nadstavby vypočítané v zmysle normy STN 73 6310/Z1 predstavujú potrebu celkom 10 odstavných a parkovacích stojísk. Investor navrhuje riešiť ich zabezpečenie prenájomom potrebného počtu parkovacích miest na Miletičovej ul. č. 23 (podľa Zmluvy o nájme parkovacích miest medzi prenajímateľom LIKO Bratislava, a.s. so sídlom Miletičova ul. č. 23 a nájomcom/investorom PBL, s.r.o.).

Zastavaná plocha typického podlažia pôvodného objektu je 497,2 m², podlažná plocha navrhovaného 5. n. p. je 409,5 m², podlažná plocha navrhovaného 6. n. p. je 218,3 m².

Jedná sa o bytový dom pôvodne so 16 bytmi, ktorý je súčasťou Kolónie obytných domov s malými bytmi od významného slovenského architekta Emila Belluša, ktorá je (celé územie kolónie) súčasťou registra slovenskej architektúry 20. storočia ako jedno z najvýznamnejších diel nášho moderného architektonického dedičstva. Niektoré z objektov kolónie boli už nadstavované a rekonštruované. Nadstavba a rekonštrukcia tohto typu budovy na pozemku parc. č. 9414 k. ú. Nivy, na adrese Trenčianska 36 bola Prof. Ing. arch. Štefanom Šlachtom, PhD. v dobe jeho pôsobenia vo funkcii Hlavného architekta hlavného mesta SR Bratislavy uvedená ako vzor pre ďalšie nadstavby predmetných bytových domov.

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:

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN	FAX	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02/59 35 62 35	02/59 35 64 46	ČSOB: 25829413/7500	603 481	www.bratislava.sk	orm@bratislava.sk

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. **9412/1, 9412/2, 9412/3 a 9412/6**, stanovuje funkčné využitie územia: **viacpodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **101** (tabuľka C.2.101 v prílohe).

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.

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. Vzhľadom na riešené územie a vzhľadom na celú funkčnú plochu navrhovaná stavba nenaruša charakteristický obraz a proporcie okolitej zástavby, prírastok zastavanej a podlažnej plochy v uvedenom kontexte nenaruša charakteristický obraz a proporcie okolitej zástavby. Uvažovaný zámer je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Navrhovaná nadstavba je v súlade so stanoviskom Prof. Ing. arch. Štefana Šlachtu, PhD., ktoré vydal v dobe svojho pôsobenia vo funkcii Hlavného architekta hlavného mesta SR Bratislavy – je v súlade s princípmi riešenia nadstavieb na budovách Kolónie obytných domov s malými bytmi od významného slovenského architekta Emila Belluša.

**Hlavné mesto SR Bratislava
S Ú H L A S Í**

s umiestnením stavby:	Nadstavba bytového domu, Trenčianska ul. č. 37
na parcele číslo:	9412/1, 9412/2, 9412/3 a 9412/6
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:

- Dokumentáciu pre územné rozhodnutie je nutné upraviť pre potreby územného a stavebného konania na príslušnom stavebnom úrade nasledovne: **požadujeme zmenu tvarovania priečnej deliacej steny medzi terasami bytov na 5. n. p. – požadujeme odstrániť zrezanie konštrukcie pod 45° uhlom**, ktoré nezodpovedá charakteru architektonického detailu v dotknutom stabilizovanom území – v súbore stavieb od architekta Emila Belluša. **Požadujeme aplikovať pôvodný pravouhlý charakter konštrukcií.**

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- Ku kolaudácii stavby požadujeme preukázať dlhodobé zabezpečenie zodpovedajúceho počtu odstavných a parkovacích stojísk v dochádzkovej vzdialenosti od navrhovanej stavby. Zmluvný vzťah investora k prenajímateľovi vo veci zabezpečenia nárokov statickej dopravy navrhovanej stavby prenájomom 10 parkovacích stojísk bude dodatkom k Zmluve o nájme parkovacích miest, resp. novou zmluvou, prenesený na budúcich vlastníkov bytov v stavbe „Nadstavba bytového domu, Trenčianska ulica 37, Bratislava“.

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 cestného hospodárstva a oddelenie prevádzky 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.

Časť dokumentácie sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia
dokumentácia
tabuľka C.2.101

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