

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

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
25.01.2017	MAGS OUIK 36107/17-17732	Ing. Mosná /59356508	29.03.2017

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	REEGAS s.r.o., Štúrova 14/8, 811 02 Bratislava
investičný zámer:	„Nadstavba bytového domu, ul. Kadnárova 42, 44, 46“, kat. úz. Rača
žiadosť zo dňa:	26.01.2017 a doplnená dňa 08.02.2017
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	DZARCHITEKTI, Azovská 1080/5, 821 08 Bratislava, Ing. arch. Monika Dudášová, reg. č. 0734 AA
dátum spracovania dokumentácie:	december 2016

Predložená dokumentácia rieši:

nadstavbu a stavebné úpravy existujúceho bytového domu, ktorý má jedno polozapustené podlažie, tri nadzemné podlažia s 18-timi 2-izbovými bytovými jednotkami a zastrešený je sedlovou strechou. Navrhovanou nadstavbou sa zvýši objekt o dve nadzemné podlažia, pričom sa vybuduje 9 mezonetových bytov, z toho sú tri 3-izbové bytové jednotky s balkónmi z juhozápadnej strany a šesť 4-izbových bytových jednotiek s balkónmi tiež z juhozápadnej strany. Fasáda celého objektu bude kompletne zrekonštruovaná, zastrešenie objektu bude sedlovou strechou so štítovými stenami a s vikiermi na prednej a zadnej strane objektu. Nové bytové jednotky budú napojené na inž. siete, a to na verejný vodovod, kanalizáciu, elektrické vedenie a plyn. Statická doprava pre nadstavbu bytového domu je riešená na vedľajšom pozemku parc. č. 17336/1, v počte 18 parkovacích miest, ktoré sú situačne preukázané v doloženej prílohe projektovej dokumentácie. Prístup pre peších k bytovému domu je nezmenený, naďalej bude prístupný pešími trasami z Vrbenkého ul., Kadnárovej ul. a aj Hubeného ul. Celková zastavaná plocha nadstavby je 483,20 m² a úžitková plocha nadstavby má 717,72 m².

Uvádzame, že pozemky parc. č. 17331/8, 17331/20 a 17331/21 sú súčasťou územia, pre ktoré MČ Bratislava – Rača obstaráva „ÚPN Z Bratislava, Rača Krasňany“, dôvodom obstarávania je potreba spodrobiť zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia ako aj verejného dopravného a technického vybavenia pre stabilizáciu a prípadný rozvoj existujúceho

hodnotného obytného prostredia. Ďalej uvádzame, že na predmetné územie je Mestskou časťou Bratislava - Rača vydané pod č. 4237/1757/2017/UPSP-PR zo dňa 06.03.2017 „Oznámenie o novom prejednaní vo veci územného konania o stavebnej uzávere v lokalite Krasňany“.

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. 17331/8, 17331/20 a 17331/21, 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 území 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:	Nadstavba bytového domu, ul. Kadnárova 42, 44, 46
na parcele číslo:	17331/8, 17331/20 a 17331/21
v katastrálnom území:	Rača
miesto stavby:	Kadnárova ul. a Vrbenského ul.

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:

- požadujeme, aby novovybudované parkovisko na pozemku parc. č. 17336/1, kat. úz. Rača slúžilo len pre potreby „Nadstavby bytového domu, ul. Kadnárova 42, 44, 46“;
- statickú dopravu žiadame zabezpečiť v plnom rozsahu v zmysle platnej STN – t.j. v počte 19 stojísk. V zmysle platnej STN 736110/Z2 je pre pokrytie nárokov statickej dopravy predmetnej stavby potrebných 19 stojísk, nakoľko norma uvádza, že: *N = celkový počet stojísk v území /v objekte/ sú zaokrúhľované na celé číslo vždy nahor* (pre navrhovanú nadstavbu je to: $16,5 \times 1,1 = 18,15$ – t.j. 19 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

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 – OUIC, ODI