



Konstrukt Invest, s.r.o.
Halašová 10
831 03 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
12.12.2017 MAGS OUIIC 59159/17-471800 Ing. Mosná /59356508 19.04.2018

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Konstrukt Invest, s.r.o., Halašová 10, 831 03 Bratislava
investičný zámer:	„Nadstavba bytového domu Cyprichova 82, 84, 86 v Bratislave“, kat. úz. Rača
žiadosť zo dňa:	15.12.2017
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Konstrukt Plus s.r.o., Halašová 10, 831 03 Bratislava, Ing. Martin Komorník, reg. č. 4696*Z*A1
Dátum spracovania dokumentácie:	09/2017

Predložená dokumentácia rieši:

nadstavbu a stavebné úpravy existujúceho bytového domu, ktorý má obdĺžnikový pôdorys o celkových rozmeroch 42,34 m x 9,80 m, má jedno polozapustené suterénne podlažie, tri nadzemné podlažia s 18-mi 2-izbovými bytmi (prístupné z 3 schodísk) a zastrešený je sedlovou strechou. Hlavné vstupy do objektu sú z pešej komunikácie napojenej na Cyprichovu ul. Navrhovanou nadstavbou sa zvýši predmetný objekt o 1 podlažie a obytné podkrovie, pričom výška strechy bude dosahovať +18,71 m a vybuduje sa 6 nových 3-izbových mezonetových bytových jednotiek s balkónmi. Na novonavrhovanom 4.NP v každej bytovej jednotke bude navrhnutý vstup, chodba, kúpeľňa s WC, kuchyňa, schodisko, izba, obývací izba a balkón, v podkroví bude navrhnutá chodba, kúpeľňa a izba. Fasáda celého objektu bude kompletne zrekonštruovaná (zateplená), zastrešenie objektu bude riešené novou sedlovou strechou s vikiermi a so strešnými oknami. Nové bytové jednotky budú napojené na inž. siete, a to na verejný vodovod, kanalizáciu, elektrické vedenie a plyn. Uvádzame, že veľká časť bytových domov v danej lokalite prešla už komplexnými rekonštrukciami bytových domov, pričom vo väčšine sú zrealizované jedno alebo dvojpodlažné nadstavby.

Statická doprava pre nadstavbu bytového domu na Cyprichovej ul. je riešená 10-timi parkovacími státiami, ktoré sú už vybudované na pozemku vo vlastníctve stavebníka na ul. Cyprichová a dopravne sú napojené priamo na komunikáciu Cyprichová ul., jedná sa o parkovacie miesta s parc. č. 1513/56, 1513/101, 1513/103, 1513/104, 1513/105, 1513/106, 1513/107, 1513/108, 1513/109 a 1513/110, kat. úz. Rača, parkovacie miesta sú vyznačené zvislým dopravným značením a každé parkovacie miesto je uzamknuté pomocou kovového parkovacieho stĺpika, pričom parkovacie miesta nie sú verejné. Celková zastavaná plocha nadstavby má 468 m² a celková úžitková plocha nadstavby bude mať 536,60 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, § 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. 1513/23, 1513/24 a 1513/5, 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. Vzhľadom na uvedené konštatujeme, že investičný zámer spĺňa reguláciu v zmysle definície stabilizovaného 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 Cyprichova 82, 84, 86 v Bratislave“
na parcele číslo:	1513/23, 1513/24 a 1513/5
v katastrálnom území:	Rača
miesto stavby:	Cyprichová ul. č. 82, 84, 86

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:

- konštatujeme, že predmetné pozemky sú súčasťou územia, pre ktoré MČ Bratislava – Rača obstaráva toho času „ÚPN Z Bratislava, Rača Krasňany“. Uvádzame, že dôvodom obstarávania ÚPN Z je potreba spodrobniť 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 danej lokality;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- parkovacie miesta na pozemkoch parc. č. 1513/56, 1513/101, 1513/103, 1513/104, 1513/105, 1513/106, 1513/107, 1513/108, 1513/109 a 1513/110, v kat. úz. Rača budú slúžiť pre potreby stavby „Nadstavba bytového domu Cyprichova 82, 84, 86 v Bratislave“;

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:

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 dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

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

Magistrát – OUIC, ODI