

**BD Račianska s.r.o.
Tupého 25/A
831 01 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
13.02.2019	MAGS OUIIC 39777/19-73380	Ing. Mosná /59356508	07.05.2019

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Lofty Kominárska s.r.o., Tupého 25/A, 831 01 Bratislava
investičný zámer:	„Nadstavba bytového domu Račianska – zmena stavby“, kat. úz. Nové Mesto
žiadosť zo dňa:	13.02.2019 a doplnená dňa 18.03.2019 a 07.05.2019
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia skutkového vyhotovenia stavby
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Štefan Polakovič, reg. č. 1440 AA, GUTGUT s.r.o., ul. 29. augusta 28, 811 09 Bratislava
Dátum spracovania dokumentácie:	10/2018 a 09/2017
doložené doklady:	ÚR pod č. 105/2018, 1868/2017 a 12069/2016/ÚKSP/POBA-28 zo dňa 04.07.2018, právoplatné dňa 11.08.2018, ktoré vydala MČ Bratislava – Nové Mesto

Predmetom posudzovania je stavba, ktorá bola zrealizovaná bez stavebného povolenia. Uvádzame, že na predmetnú stavbu vydalo Hlavné mesto SR Bratislava súhlasné záväzné stanovisko k investičnej činnosti pod č. MAGS OUIIC 55879/16-373883 zo dňa 10.04.2017, pre žiadateľa Lofty Kominárska, s.r.o., Tupého 25/A, 831 01 Bratislava.

Predložená dokumentácia rieši:

predmetom predkladanej dokumentácie - skutkového vyhotovenia stavby pod názvom „Nadstavba bytového domu Račianska – zmena stavby“ je vybudovaná dvojpodlažná nadstavba na bytovom dome na Račianskej ul. č. 20/A. Jedná sa o vybudovanie 7.NP a 8.NP, ktoré je zastrešené plochou strechou a rekonštrukciu plynovej kotolne v predmetnom bytovom dome. Predmetná nadstavba sa nachádza v líniovej zástavbe bytových domov postavených v 50-tych rokoch minulého storočia. Pozemok pod budovou ako aj okolité pozemky sú súčasťou areálu bývalej kníhtlačiarne

„Svornost“. Vedľajší objekt, na pozemku parc. č. xxxxxx slúžil hlavne pre účely kníhtlače, pričom nadstavený objekt, na pozemku parc. č. xxxxx slúžil ako ubytovanie pre zamestnancov tlačiarne. Pôvodný objekt mal 2 podzemné podlažia, 6 nadzemných podlaží, pričom siedme nadzemné podlažie bolo využívané pre bývanie len v určitej časti. Na predmetnom objekte boli zrealizované búracie práce, a to na podlažiach od 1.NP po 6.NP a na 7.NP sa starý krov a murivo z troch jestvujúcich bytov asanoval. Železobetónový skelet zostal zachovaný a konštrukčne na neho sa nadviazala nadstavba. Pri novom návrhu sa využili moderné riešenia, využili sa väčšie okenné otvory so zníženými parapetmi pre lepšie presvetlenie bytov a vybudovala sa plochá strecha, ktorá poskytuje plnohodnotné obytné priestory s výhľadmi na blízke okolie. Zrealizované balkóny sú orientované do kľudného a viac presvetleného vnútrobloku. Predmetné stavebné úpravy a nadstavba mali za cieľ zvýšiť štandard bývania v predmetnej lokalite, pričom sa celkovo vybudovalo 6 nových bytových jednotiek, z toho na 7.NP sú riešené 4x 3-izbové bytové jednotky a na 8.NP sú vybudované 2x 4-izbové bytové jednotky s terasami. (uvádzame, že v záväznom stanovisku bolo posudzovaných 8 bytových jednotiek). Vertikálna doprava v objekte je riešená vybudovaním nového výťahu, umiestneného v existujúcej výťahovej šachte. Súčasťou búracích prác bola aj asanácia múrika pred vstupom do objektu a vo vnútrobloku boli existujúce drobné stavby tiež asanované. V rámci projektu nadstavby sa vnútroblok bude ešte dopĺňať o chodníky, parkovacie státi, príjazdovú komunikáciu a zeleň. Súčasťou projektu bolo vybudovanie 11 parkovacích miest pre budúcich obyvateľov nadstavby. Odpadové hospodárstvo pre nadstavbu, ale aj pre ostatné podlažia je riešené v jestvujúcom priestore v suteréne, pričom odpadové nádoby budú umiestnené na hydraulickej plošine, ktorá sa v čase vynášania smetí vyzdvihne na úroveň terénu. V predmetnom objekte sa zrekonštruovala aj plynová kotolňa (strojovňa na 1.PP a kotolňa na 1.NP), pričom časť „Strojná technológia“ riešila rekonštrukciu zdroja tepla, a to plynovú kotolňu pre ústredné vykurovanie (ÚK) a prípravu teplej vody (TV) bytového domu a zdroj chladu pre potreby chladenia bytového domu v dobe, kedy vonkajšie klimatické podmienky dosiahnu pre klimatizáciu požadované parametre. Na základe tepelnej bilancie sa pre bytový dom navrhol zdroj tepla - nízkotlaková teplovodná kotolňa na spaľovanie zemného plynu. Ako zdroj tepla boli navrhnuté osadiť 2 ks plynových závesných kondenzačných kotlov. V zmysle STN 07 0703 je plynová kotolňa zaradená do III. kategórie so súčtom menovitých tepelných výkonov do 0,5 MW, prevádzka plynovej kotolne bude automatická s občasnou obsluhou a bude umiestnená na 1.NP bytového domu, v samostatnej miestnosti.

Celková plocha posudzovaných pozemkov je 1611 m², celková zastavaná plocha objektu sa nezmenila a je 372,16 m², celková podlažná plocha nadstavby sa nezmenila a je 716,50 m², spevnené plochy majú cca 538,64 m² a plochy zelene tvoria 431,10 m². Navrhované indexy intenzity využitia funkčných plôch vypočítané na záujmový pozemok sú: IZP = 0,73 IPP = 1,96 a KZ = 0,27. Konštatujeme, že všetky indexy intenzity využitia predmetného územia v porovnaní s vydaným záväzným stanoviskom hl. mesta SR Bratislavy pod č. MAGS OUIK 55879/16-373883 zo dňa 10.04.2017 ostali nezmenené.

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, 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.

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.

Nadstavba bytového domu na Račianskej ul. č. 20/A svojim hmotovo-priestorovým riešením nenaruša svetlotechnickú a ani akustickú pohodu okolitých bytových domov a svojou architektúrou dotvára stavebnú štruktúru priestoru Račianskej ul. na mestotvornú radiálu, pri zachovaní architektonického tvaroslovia a materiálov charakteristických pre riešené územie. 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 dodatočným povolením stavby:	„Nadstavba bytového domu Račianska – zmena stavby“
na parc. č.:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Nové Mesto
miesto stavby:	lokalita ulíc Račianskej a Kominárskej

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 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 žiada:

- v zmysle platnej normy STN 73 6110/Z1 žiadame na všetkých navrhovaných parkovacích plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch za sebou realizovať výsadbu vysokej zelene v počte minimálne jeden strom na štyri parkovacie miesta v priestore medzi protiahlými stojiskami.

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
- z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj zelené fasády; v kontakte terénu s budovou navrhnúť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov. V ďalšom stupni dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav, ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky
- ploché strechy na objektoch v ďalšom stupni dokumentácie riešiť ako vegetačné strechy, nepochôdzne strechy ako extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 25 cm).

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

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OUIK, ODI

