

**STAFIN PLUS, s.r.o.**
Ševčenkova 10
851 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
04.04.2019	MAGS OUIK 43942/19-127255	Ing. Mosná /59356508	09.06.2020

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	STAFIN PLUS, s.r.o., Ševčenkova 10, 851 01 Bratislava
investičný zámer:	„Nadstavba bytového domu“, Ovručská ul. č. 2 a 4, kat. úz. Nové Mesto
žiadosť zo dňa:	04.04.2019 a doplnená dňa 04.09.2019 a 27.04.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	GEHAS SLOVAKIA s.r.o., Grösslingová 4, 811 09 Bratislava, Ing. arch. Ondrej Chrobák, reg. č. 0973 AA
Dátum spracovania dokumentácie:	08/2019

Predložená dokumentácia rieši:

zmenu dokončenej stavby, ktorá pozostáva z nadstavby a stavebných úprav existujúceho bytového domu, ktorý má jedno podzemné podlažie, 5 nadzemných podlaží a zastrešený je valbovou strechou. Bytový dom má pôdorysné rozmery 37 m x 11,25 m a toho času je v objekte 30 bytov. Bytový dom je súčasťou obytného vnútrobloku, pozostávajúceho z bytových domov rovnakého architektonického výrazu z obdobia 50-tych rokov, ktoré majú valbové strechy. Do pôvodného architektonického výrazu danej lokality vstúpili už zrealizované nadstavby na jednotlivých susedných bytových domoch. Pôvodné valbové strechy nahradili vo väčšine nadstavby 2 podlaží a v niektorých prípadoch aj 3 podlaží. Predložený návrh stavby bol ovplyvnený najmä výsledkami svetlotechnického posudku, ktorý zhodnotil mieru a rozsah zatienia náprotivných objektov na Račianskej ul. Nadstavba a stavebné úpravy bytového domu zahŕňajú odstránenie pôvodnej strešnej konštrukcie, vybudovanie 2 plnohodnotných nadzemných podlaží, vybudovanie 2 výťahov, zateplenie objektu a rekonštrukciu balkónov. V objekte sa vybuduje 10 nových bytových jednotiek (6x 2-izbové bytové jednotky a 4x 3-izbové bytové jednotky), celkovo v objekte po nadstavbe bude 40 bytov, objekt bude mať 7 nadzemných podlaží a zastrešený bude valbovou strechou, o max. výške hrebeňa +24,270 m. Byty na 7.NP budú mať možnosť využiť priestor pod hrebeňom strechy, na skladový neobytný priestor, ktorý bude prístupný pomocou sklápacieho rebríka. Navrhovaná

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.

Predmetný zámer svojou funkciou, architektonickým stvárnením a spôsobom zástavby nenaruša charakteristický obraz a proporcie konkrétneho stabilizovaného územia, pričom nadstavbou bytového domu sa vytvorí v danej lokalite atraktívne bývanie s dostupnou občianskou vybavenosťou. 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“
na parc. č.:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Nové Mesto
miesto stavby:	Ovručská ul. č. xxxx

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:

- obsah a rozsah stavebného objektu „SO 02 – Novostavba parkovacích miest“ požadujeme dodržať podľa predloženej projektovej dokumentácie (pod názvom - časť PD: Dopravné riešenie, názov výkresu: Situácia – návrh statickej dopravy, číslo výkresu 02) pri rešpektovaní platných technických noriem a vyhlášok. Dopravné značenie, vrátane osadenia dopravného zariadenia, žiadame riešiť ako súčasť stavby;
- kolaudáciou stavebného objektu „SO 02 – Novostavba parkovacích miest“ s kapacitou 10, resp. 12 parkovacích stojísk (podľa návrhu v 2. doplnení) žiadame podmieniť kolaudáciou stavby „Nadstavba bytového domu“ Ovručská ul. č. 2 a 4. Štyri stojiská budú zabezpečené v garážach s preukázaním majetkovo-právneho vzťahu investora stavby k nim. Ku kolaudácii stavby bude potrebné preukázať zabezpečenie celkových vypočítaných nárokov statickej dopravy v počte 14 stojísk;
- vytvorené parkovacie miesta na existujúcich odstavňových plochách na pozemkoch vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy (vytvorené preorganizovaním existujúceho parkovania) musia ostať prístupné verejnosti bez obmedzenia.

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2018 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

Z výsledkov posúdenia projektovej dokumentácie hlavnou architektkou pre stabilizované územie v lokalite „Ovručskej ul.“ vyplynuli zo záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov nasledujúce podmienky k riešeniu statickej dopravy pre predmetný investičný zámer:

- rozšírenie plochy zelene bude spojené s výsadbou stromov a vodozadržnými opatreniami;
- sadovnícke úpravy v priestore parkoviska je potrebné realizovať vo forme viacvrstvovej zelene so zastúpením stromov, krov a bylín. Uvádzame, že podľa STN 73 6110/Z1 sa v časti 16.3.17 predpisuje, citujeme: „Na všetkých navrhovaných parkovacích plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch za sebou, sa musí realizovať výsadba vysokej zelene v počte minimálne 1 strom na 4 parkovacie miesta v priestore medzi protiahlými stojiskami“;
- nové spevnené plochy ako aj povrch parkovacích stojísk budú realizované materiálom priepustným pre zrážkovú vodu.

ODPORÚČANIE:

Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:

- 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 navrhnuť 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.

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.

1x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

1x pôvodná dokumentácia

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