



miestor s.r.o.  
Račianska 78  
831 02 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
03.06.2019                      MAGS OUIK 46885/19-357359                      Ing. Mosná /59356508                      19.07.2019

Vec:

**Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>Vlastníci bytov a nebytových priestorov BD, Vajnorská č. 10-14, Družstevná č. 1-3, Kalinčiakova č. 1, 831 04 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>„Inštalácia nových výťahov do bytového domu Vajnorská č. 12-14, Družstevná č. 1-3, Kalinčiakova č. 1“, lokalita ulíc „Vajnorská, Družstevná, Kalinčiakova“, kat. úz. Nové Mesto</b>
žiadosť zo dňa:	<b>03.06.2019</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. Ivan Kadlečík, reg. č. 0360*I1</b>
Dátum spracovania dokumentácie:	<b>03/2019</b>

**Predložená dokumentácia rieši:**

zmenu dokončenej stavby, ktorá pozostáva z prístavby výťahových šacht a stavebných úprav existujúcich bytových domov v lokalite ulíc Vajnorská, Družstevná a Kalinčiakova. Jedná sa o inštaláciu 5 nových výťahov pre sekcie starších bytových domov, ktoré boli postavené a dané do užívania v rokoch 1922 a 1924, a ktoré boli vybudované bez vybavenia výťahov. 4 výťahové šachty sú navrhnuté ako prístavby k bytovým domom a sú situované k zadným východom z bytových domov do dvora, pričom pre sekcie bytového domu Vajnorská 12 a 14 budú realizované na časti parc. č. xxxxxx a pre sekcie domu Družstevná 1 a Kalinčiakova 1 budú na časti parc. č. xxxxxxxx, kat. úz. Nové Mesto. Inštalácia nového výťahu vo vnútri bytového domu sa týka len objektu na Družstevnej 3, kde sa využije pre umiestnenie výťahu priestor svetlíka. Plánovaná inštalácia výťahov sa týka bytových domov, ktoré majú čiastočne zapustené podzemné podlažie, 5 nadzemných podlaží, pričom sú čiastočne využívané aj podkrovia pod sedlovou strechou s drevenou konštrukciou krovu. Konštrukčne sú domy riešené ako murované trojtrakty, ktorých zvislé nosné konštrukcie tvoria masívne murované steny z plnej pálenej tehly. Vodorovné nosné konštrukcie, ako sú stropy, prievlaky, vence a preklady sú podľa dostupných údajov zhotovené

z monolitického železobetónu. Každá jednotlivá prístavba výtahovej šachty je riešená v spodnej časti železobetónovou vaňou priehlbne výtahu, ktorá bude zároveň plniť funkciu základu prístavby. Na hornú hranu stien priehlbne bude zhotovená a ukotvená oceľová priestorová rámová konštrukcia nadzemnej časti šachty, ktorá bude zväčša opláštená bezpečnostným sklom, len v určitej časti vyplývajúcej z protipožiarnej bezpečnosti, bude šachta opláštená, napr. ľahkými sendvičovými panelmi. Jedine dispozícia domu na Družstevnej 3 umožňuje umiestniť výtah vo vnútri domu s obdobnou oceľovou konštrukciou výtahovej šachty, pričom výtahová šachta bude obmurovaná a v nadzemných podlažiach bude opláštená sádkokartónom. Predmetné prístavby výtahov si vyžadujú stavebné úpravy na bytových domoch a na existujúcich konštrukciách, a to najmä: na medziposchodiach je potrebné zrezať oblúkovú časť loggievej dosky a zväčšiť dverné, prípadne okenné otvory. Pre dosiahnutie podchodnej výšky pri najvyššej stanici výtahu je potrebné zasiahnuť aj do strešnej konštrukcie a pod. Pôdorysné rozmery výtahovej šachty sú cca 1,57 m x 1,84 m tzn., že celková plocha prístavby jednej výtahovej šachty k bytovému domu je 2,88 m<sup>2</sup>, na Družstevnej ul. č. 3 sú rozmery výtahovej šachty v priestore svetlíka cca 1,51 m x 1,82 m.

**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 časti záujmových parc. č. xxxxxxxxxxxxxx, 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 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.

**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 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 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

s umiestnením stavby:	<b>„Inštalácia nových výťahov do bytového domu Vajnorská č. 12-14, Družstevná č. 1-3, Kalinčiakova č. 1“</b>
na parc. č.:	<b>xxxxxxxxxxxxx</b>
v katastrálnom území:	<b>Nové Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Vajnorská č. 12-14, Družstevná č. 1-3 a Kalinčiakova č. 1</b>

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 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

#### **ODPORÚČANIE:**

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

- 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 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 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  
1x dokumentácia

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