

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

**Maľko spol. s r. o.**  
**Seberíniho 9**  
**821 03 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa      Naše číslo      Vybavuje/linka      Bratislava  
MAGS ORM 50345/13-302101      Ing. arch. Labanc / 59356213      17. 10. 2013

**Vec: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>KARIREAL SLOVAKIA, a.s., Nová 17, 902 03 Pezinok</b>
investičný zámer:	<b>„Parkovací dom Karireal“</b>
žiadosť zo dňa:	02. 07. 2013
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Rusnák Architects spol. s r. o., Hrnčiarska 12, 900 01 Modra</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>06. 2012</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** *prístavbu jestvujúceho dvojpodlažného objektu autoservisu a predajne automobilov* stojaceho sa na pozemku parc. č. 15737/227 k. ú. Trnávka. Navrhovaná prístavba je riešená na mieste jestvujúceho parkoviska, je bez suterénu, má 5 *plnohodnotných nadzemných podlaží a jedno ustúpené podlažie*. Najvyšší bod stavby je v úrovni cca 19,8 m nad okolitým upraveným terénom resp. komunikáciou. Na 1. nadzemnom podlaží je riešené rozšírenie priestorov autoservisu jestvujúcej budovy, *navrhované a jestvujúce priestory sú prevádzkovo prepojené*. 2. n. p. až 5. n. p. je navrhnuté využiť ako parkovisko sprístupnené výjazdovou rampou so sklonom 15%, strecha je tiež riešená ako parkovisko. Účel parkoviska je definovaný ako parkovisko pre potreby prevádzky autoservisu a predajne automobilov, alternatívne i pre verejnosť. Zastrešenie je riešené formou plochých striech. Dopravné je stavba napojená cez jestvujúci areál na Galvaniho ulicu. Kapacita parkovacieho domu je 89 parkovacích miest. Celková plocha riešeného pozemku je 7811 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha jestvujúcich objektov je 1961 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha navrhovanej prístavby je 621 m<sup>2</sup>, celková podlažná plocha prístavby je cca 2800 m<sup>2</sup> (uvedené plošné bilancie sú prevzaté z predloženej dokumentácie alebo vypočítané na základe údajov uvedených v predloženej dokumentácii).

**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. **15737/152, 15737/217, 15737/228, 15737/229, 15737/230 a 15737/237**, stanovuje funkčné využitie územia: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201** (tabuľka C.2.201 v prílohe).

**Podmienky funkčného využitia plôch:** územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania.

Laurinská 7 III. poschodie

TELEFÓN      FAX      BANKOVÉ SPOJENIE      IČO      INTERNET      E-MAIL  
02/59 35 62 35      02/59 35 64 46      ČSOB: 25829413/7500      603 481      www.bratislava.sk      orm@bratislava.sk

Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

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.

Navrhované riešenie prístavby a jestvujúcej budovy ako zariadenia obchodu a služieb je zaradené medzi **prevládajúce spôsoby využitia** danej funkčnej plochy. Nárast zastavanej plochy a podlažnej plochy z hľadiska intenzity využitia celej funkčnej plochy i riešeného územia predstavuje prijateľnú mieru zvýšenia intenzity zastavania. 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>„Parkovací dom Karireal“</b>
na parcele číslo:	<b>15737/152, 15737/217, 15737/228, 15737/229, 15737/230 a 15737/237</b>
v katastrálnom území:	<b>Trnávka</b>
miesto stavby:	<b>Galvaniho ulica</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, znalostí všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky**:

#### **z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:**

- v dokumentácii pre územné rozhodnutie požadujeme:
  - **zmeniť charakter stavby na prístavbu**, nakoľko podľa § 139b ods. 5 písm. b) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov prístavby sú zmeny dokončených stavieb, ktorými sa stavby pôdorysne rozširujú a ktoré sú **navzájom prevádzkovo spojené s doterajšou stavbou**
  - zosúladiť hlavičky výkresov a textovú časť dokumentácie – podlažnosť stavby
  - doplniť resp. **prepracovať fasády prístavby/parkovacieho domu** – je **nutné riešiť ich mesto- tvorne**, tak aby prístavba nemala výraz inžinierskej stavby

#### **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

**UPOZORNENIE:**

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie cestného hospodárstva a oddelenie prevádzky dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného správneho 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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.  
primátor

Prílohy: potvrdená situácia  
tabuľka C.2.201

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdená situácia  
Magistrát – OUGG, ODI