

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

**Ing. arch. Juraj Kerti**  
architektonická kancelária

Váš list číslo/zo dňa  
11.10.2013

Naše číslo  
MAGS ORM 58879/13-370356

Vybavuje/linka  
Ing. Mosná /59356508

Bratislava  
10.01.2014

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

investor:	<b>IPOS – kancelárske potreby s.r.o., Radničné nám. 4, 821 05 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Polyfunkčný objekt – Prístavba a nadstavba predajne kancelárskych potrieb a skladu, Kubačova ul., Rača</b>
žiadosť zo dňa:	<b>13.11.2013</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Juraj Kerti, Ing. arch. Michal Hlušik</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>08/2013</b>

## **Predložená dokumentácia rieši:**

Prístavbu, nadstavbu a stavebné úpravy jestvujúcej dvojpodlažnej nepodpivničenej predajne kancelárskych potrieb a skladu, ktorá je zastrešená plochou strechou. Navrhovaným riešením vznikne polyfunkčný objekt so 4 nadzemnými podlažiami, ktorý bude zastrešený plochou strechou a v jednej časti bude čiastočne podpivničený (západná pristavená nová časť bude mať 2 podzemné podlažia). Objekt bude slúžiť pre účely obchodu, administratívy, bývania a parkovania. Nové prístavby na západnej a východnej strane objektu budú konštrukčne oddielované od pôvodného objektu. Polyfunkčný objekt bude mať na 1. a 2. NP obchodné, kancelárske a skladové priestory a na 2.NP budú 2 bytové jednotky. Na 3. a 4. NP je navrhnutých 16 bytových jednotiek rôznej veľkosti. Pri predajni sa nachádza aj jednopodlažný objekt – sklad, ktorý bude v rámci novej výstavby asanovaný.

Nároky statickej dopravy sú riešené v počte 32 parkovacích miest, pričom v podzemných garážach bude 22 parkovacích miest, ktoré budú prístupné výťahom pre automobily, so vstupom z miestnej komunikácie ul. Barónka. Vonkajšie parkovisko na teréne bude dopravne napojené priamo z Kubačovej ul., s jestvujúceho parkoviska pri predajni. Na teréne bude vytvorených celkovo 10 parkovacích miest pre osobné automobily. V prízemí bude okrem vjazdu pre automobily zo západnej strany objektu samostatne riešený vstup pre obyvateľov bytových jednotiek, pričom v zadnej časti budú vytvorené aj nové skladové priestory pre predajňu kancelárskych potrieb. Dopravný prístup je navrhovaný z Kubačovej ul. ale aj z ul. Barónka, vjazd a výjazd z podzemnej garáže bude regulovaný svetelnou signalizáciou.

Celková plocha pozemku je 1.192 m<sup>2</sup>, celková zastavaná plocha objektu je 631,5 m<sup>2</sup>, podiel funkcie bývania v území je 19,4%.

**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 záväznú 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:**

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN  
02/59 35 62 35

FAX  
02/59 35 64 46

BANKOVÉ SPOJENIE  
ČSOB: 25829413/7500

IČO  
603 481

INTERNET  
www.bratislava.sk

E-MAIL  
orm@bratislava.sk

**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. 891/72, 891/73 a 891/202, stanovuje funkčné využitie územia: **občianska vybavenosť lokálneho významu**, číslo funkcie **202**, stabilizované územie.

**Podmienky funkčného využitia plôch**

Územia občianskej vybavenosti slúžiace pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území. 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.

**Prevládajúce:** zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia školstva, zariadenia kultúry, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia cirkví, zariadenia verejného stravovania, služieb a obchodu

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.

Podiel funkcie bývania z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby v území tvorí 19,4%. 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>Polyfunkčný objekt – Prístavba a nadstavba predajne kancelárskych potrieb a skladu</b>
na parcele číslo:	<b>891/72, 891/73 a 891/202</b>
v katastrálnom území:	<b>Rača</b>
miesto stavby:	<b>Kubačova ul. a ul. Barónka</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 riešenia dopravného vybavenia:**

- navrhované preloženie chodníka pozdĺž ul. Barónka (v zmysle grafickej časti projektovej dokumentácie) žiadame zahrnúť do objektovej skladby stavby;
- upozorňujeme, že polohu zastávky MHD vo vzťahu k novonavrhovanému vjazdu do polyfunkčného objektu je nutné konzultovať s DPB a.s.

**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 zlučenému 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  
Co: MČ Bratislava – Rača, Stavebný úrad + potvrdená situácia  
Magistrát – OUP, ODI