



**Ing. arch. Juraj Kerti**  
**architektonická kancelária**  
**Zlatohorská 9**  
**841 03 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
18.01.2016                      MAGS OUIIC 37146/16-12939                      Ing. Mosná /59356508                      05.04.2016

Vec:

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

investor:	<b>INVEST CAPITAL SLOVAKIA, s.r.o., Kubačova 1/A, 831 06 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Polyfunkčný objekt – prístavba a nadstavba predajne kancelárskych potrieb a skladu, Kubačova ul., Bratislava - Rača</b>
žiadosť zo dňa:	<b>21.01.2016</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, reg. č. 0401 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>12/2015</b>

**Predložená dokumentácia rieši:**

Na stavbu „Polyfunkčný objekt – Prístavba a nadstavba predajne kancelárskych potrieb a skladu“ bolo vydané súhlasné záväzné stanovisko pod č. MAGS ORM 58879/13-370356 zo dňa 10.01.2014. V priebehu inžinierskej činnosti došlo k prepracovaniu projektovej dokumentácie, napr.: zmenšila sa zastavaná plocha objektu, zmenšila sa podlažná plocha, zmenilo sa riešenie statickej dopravy a zmenili sa aj nároky na statickú dopravu.

Predložená dokumentácia s dátumom spracovania 12/2015 rieši prístavbu, nadstavbu a stavebné úpravy jestvujúcej dvojpodlažnej nepodpivničenej predajne a skladu kancelárskych potrieb, ktorá je zastrešená plochou strechou. Pri predajni sa nachádza jednopodlažný objekt – sklad, ktorý bude v rámci novej výstavby asanovaný, spolu s pôvodným vstupom do objektu a schodiskom. Navrhovaným riešením vznikne polyfunkčný objekt so 4 nadzemnými podlažiami, ktorý bude zastrešený plochou strechou a časť stavby - komunikačné jadro (schodisko a výťahová šachta) budú zastrešené šikmou pultovou strechou. Prístavba bude pozostávať z dvoch samostatných sekcií, konštrukčne oddielovaných od jestvujúcej stavby. Juhovýchodná sekcia (vertikálne komunikačné jadro) bude pozostávať zo schodiskového priestoru, výťahu a vstupnej haly s hlavným vstupom do budovy. Západná sekcia bude pôdorysne väčšia, pričom v rámci 1.NP a 2.NP budú riešené priestory (sklady) pre spoločnosť IPOS a na 3.NP a 4.NP budú umiestnené bytové jednotky, kde na každom

podlaží bude 8 bytových jednotiek, celkovo ich bude 16, z toho je navrhnutých 10 jednoizbových, 4 dvojizbové a 2 trojizbové bytové jednotky. Objekt bude napojený na jestvujúce inž. siete, a to na verejný vodovod, kanalizáciu, plyn a elektrické vedenie. Nároky statickej dopravy sú riešené v počte 24 parkovacích miest situovaných na teréne pri objekte. Parkovisko bude dopravne napojené priamo z Kubačovej ul. prostredníctvom jestvujúceho vjazdu a pred objektom je umiestnené na parc. č. 891/138 parkovisko, ktoré slúži toho času predajni a v zmysle predloženej dokumentácie ostane parkovisko tiež zachované. Celková plocha pozemku je 1.192 m<sup>2</sup>, celková zastavaná plocha objektu bude 574 m<sup>2</sup>, spevnené plochy majú 655 m<sup>2</sup>, plochy zelene tvoria 101,5 m<sup>2</sup>, celková úžitková plocha objektu má 1770,9 m<sup>2</sup> a celková plocha bytových jednotiek je 814,4 m<sup>2</sup>.

**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. 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

**Prípustné:**

V území je prípustné umiestňovať najmä: bývanie v rozsahu do 30% celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, integrované zariadenia občianskej vybavenosti, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti slúžiace 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 vonkajšom meste, kde prevládajú komplexy zástavby, areály, bytová zástavba sídliskového typu a rozsiahle územia zástavby rodinných domov, v dotváraní územia rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov zástavby.

Podiel funkcie bývania z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby v území tvorí 15,57%. 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:**

- uvádzame, že v zmysle Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov je pozdĺž Kubačovej ul. plánovaná hlavná cyklotrasa, ktorej realizáciou môže dôjsť k zásahu aj do pozemku parc. č. 891/138, t.j. existujúceho parkoviska a vjazdu k stavbe polyfunkčného objektu.

#### **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 správy komunikácií a oddelenie dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného 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.

**Toto záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti pod č. MAGS OUIK 37146/16-12939 zo dňa 05.04.2016 nahrádza záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti pod č. MAGS ORM 58879/13-70356 zo dňa 10.01.2014 vydaného na stavbu „Polyfunkčný objekt – Prístavba a nadstavba predajne kancelárskych potrieb a skladu“, na Kubačovej ul., v kat. úz. Rača, pre investora IPOS – kancelárske potreby s.r.o., Radničné nám. 4, 821 05 Bratislava.**

1x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.  
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

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