

**IRS - inžiniering, s.r.o.****Česká 7  
831 03 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa      Naše číslo      Vybavuje/linka      Bratislava  
MAGS OUIK 35593/18-479410      Ing. arch. Tomašáková/413      9.5.2018

Vec:

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

investor:	<b>Pôvodný žiadateľ z 22.12.2017: BADING, s.r.o.</b> <b>Nový žiadateľ z 5.3.2018: IRS - inžiniering, s.r.o.</b> <b>Stavebník: 2 CREATE s.r.o., Háľkova 9, 831 03 Bratislava</b>
stavba:	<b>Rekonštrukcia a prístavba administratívnej budovy, Háľkova 9</b>
žiadosť zo dňa:	<b>22.12.2017, doplnenie 5.3.2018, 23.4.2018</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Kolčák architekti, s.r.o., Ing. arch. Marek Kolčák, 0986 AA, autorizovaný architekt</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>06/2017, 02/2018</b>

**Predložená dokumentácia rieši** rekonštrukciu a prístavbu administratívnej budovy s kanceláriami a zasadačkami s vnútorným átrium pre zeleň. Jedná sa o 2 podlažný objekt s plochou strechou, ktorý nadväzuje na pôvodný objekt s čiastočne sedlovou strechou. Statická doprava je riešená 6 parkovacími miestami. Jedná sa o 1 parkovacie miesto pred objektom s príchodom z komunikácie Háľkova, 4 parkovacie miesta sú na pozemku investora parc. č. 12736 s príchodom cez pozemok parc. č. 12726/1, t.j. z Varšavskej ulice cez priestor medzi radovými garážami. S majiteľom pozemku parc. č. 12736/1 bude mať investor zmluvný vzťah o zriadení vecného bremena spočívajúceho v práve prechodu a prejazdu a 1 parkovacie miesto je v garáži investora na pozemku parc. č. 12737/12. Údaje podľa predloženej projektovej dokumentácie: celková plocha pozemku 419 m<sup>2</sup>; zastavaná plocha prístavby 140 m<sup>2</sup>; zastavaná plocha existujúcej stavby je 123 m<sup>2</sup>; celková zastavaná plocha 263 m<sup>2</sup>; t.j. IZP 0,63; úžitková plocha prístavby 202 m<sup>2</sup>; spevnené plochy 70 m<sup>2</sup>; zeleň na rastlom teréne 86 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 investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky parc. č. 12735/1,2,3, 12736, 12737/12 je stanovené funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia, stabilizované územie**, kód funkcie **102**. t.j. územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží 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 požiaru ochranu a civilnú obranu. V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Merítkom 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

Zámer svojou funkciou, architektonickým stvárnením a spôsobom zástavby nenaruša charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia. Vzhľadom na uvedené konštatujeme, že stavba spĺňa reguláciu v zmysle definície stabilizovaného územia a je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, a preto

### Hlavné mesto SR Bratislava

### S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	<b>Rekonštrukcia a prístavba administratívnej budovy, Hálkova 9</b>
na parcelách číslo:	<b>12735/1,2,3, 12736, 12737/12</b>
v katastrálnom území:	<b>Nové Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Hálkova 9</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 oddelenia dopravného inžinierstva uplatňujeme podmienku:**

- investor ako súčasť stavby zabezpečí parkovanie na vlastnom pozemku v počte min. 5 stojísk, z toho 2 parkovacie miesta budú verejne prístupné/vyhradené pre návštevníkov administratívy;
- prípadné stavebné úpravy chodníka v mieste vjazdu/výjazdu pre motorové vozidlá na Varšavskej ulici i v rozsahu stavby pozdĺž Háľkovej ulice, ako aj príslušné dopravné značenie, žiadame riešiť ako súčasť stavby pri rešpektovaní platných technických noriem a vyhlášok;
- ku kolaudačnému konaniu predloží investor platnú zmluvu o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena spočívajúceho v práve prechodu a prejazdu cez nehnuteľnosť parc. č. 12726/1 k parkovacím stojiskám (príjazd k 4 parkovacím miestam na vlastnom pozemku z Varšavskej ulice a do garáže na pozemku parc. č. 12737/12);

**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.

Toto záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov, pričom v takomto prípade je žiadateľ povinný usporiadať si vzťah k pozemkom vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. - stavebný zákon (nájomnou zmluvou, zmluvou o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena, zmluvou o zriadení vecného bremena a pod.).

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

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.  
primátor

Príloha: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto + potvrdená situácia  
Magistrát - OUIK, ODI