



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**REDING s.r.o.**  
Legionárska 10  
811 07 Bratislava

Váš list  
zo dňa **01.10.2024**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIČ 59242/2024-  
633763/Syk**

V Bratislave  
**04.12.2024**

**VEC:**

**Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy**

stavebník:	<b>MIDESTA s.r.o., Flöglová 8, 841 05 Bratislava v zastúpení REDING s.r.o.</b>
stavba:	<b>Kaderníctvo KEUNE SPACE, Bratislava</b>
pozemky, parc. č., k. ú.:	<b>xxxxxxxxx reg. C-KN; k.ú. Staré Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Legionárska xx, Bratislava</b>
žiadosť doručená dňa:	<b>01.10.2024</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>Projekt pre stavebné povolenie – časť architektúra</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Jovana Antić Šidalová, Devín 405, 84 110 Bratislava IV</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Erik Vajgel autorizovaný architekt 2485AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>04/2024</b>

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**

**S Ú H L A S Í**

**so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie**

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b) a ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 31f ods. 2 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, vydáva ako príslušný orgán územného plánovania vo veci posudzovanej stavby **záväzné stanovisko podľa § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 až 5 a ods. 9 až 12, § 40a ods. 3, 4 a 6, § 40b a § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov a § 31f zákona č. 377/1990 Zb..**

Na predmetnú stavbu „Polyfunkčný súbor NEW STEIN, Blumentálska, Legionárska, Bernolákova ul., Bratislava“ bolo vydané Kolaudačné rozhodnutie č. 10776/54120/2017/Kam/H – 125 zo dňa 18.12.2017, právoplatné dňa 21.12.2017. Stavba pozostáva z časti SO-101 Podzemný parking AB a časti SO 103 Administratívna budova.

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** zmenu časti dokončenej stavby nebytovej budovy, ktorá spočíva v upresnení spôsobu užívania priestorov. V upravených priestoroch bude umiestnené kaderníctvo KEUNE SPACE, Bratislava. Priestor sa nachádza na 1.NP v BC Steinerka. Úpravami priestoru sa nezasahuje do nosných konštrukcií existujúceho objektu. Priestor bude rozdelený na recepciu, hygienu, skladovacie priestory, zázemie zamestnancov a kancelárie. Vstup do prevádzky je priamo z exteriéru.

**Stavba z hľadiska dopravného riešenia:** Statická doprava je riešená v existujúcej podzemnej garáži objektu nájmom (v rámci nájomnej zmluvy na obchodné priestory) v celkovom počte 1 parkovacie miesto.

**Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii** (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

- nedochádza k žiadnej zmene plošných bilancií a kapacitných údajov existujúcej stavby.

**Posúdenie návrhu stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08** (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou je **záujmový pozemok parc. č. xxxxxxx, k. ú. Staré Mesto**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

**ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, rozvojové územie**, územie kompaktného mesta – **zóna B**, pamiatková zóna **CMO Bratislava**

**Funkčné využitie územia:**

**zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501**

**Podmienky funkčného využitia plôch:** územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried. Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

**Intenzita využitia územia:**

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu **pre centrum mesta – mestská časť Staré Mesto** - regulačný kód I:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
I	2,4	102	zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	Zástavba mestského typu	0,40	0,25
					0,35	0,25

- **z hľadiska funkčného využitia územia:**
  - Vo funkčnom využití územia: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501 patria nebytové budovy, objekty občianskej vybavenosti a služieb medzi prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy.
  - Podiel občianskej vybavenosti z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby v dotknutej funkčnej ploche zostáva zachovaný, upresňuje sa len typ prevádzky občianskej vybavenosti.
  - Predložený návrh zmeny účelu užívania časti stavby je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby): **pri rozvojových územiach**
  - Predložený návrh stavby **nemení hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: zmiešané územia, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501, rozvojové územie, regulačný kód I.

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že navrhovaná stavba je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.**

K navrhovanej stavbe sa **Mestská časť Bratislava – Staré Mesto** nevyjadřila v zmysle § 31f ods.6 zákona č. 377/1990 Zb.

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k navrhovanej stavbe v zmysle ustanovení § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, na podklade odborného posúdenia oddelení magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona č. 377/1990 Zb. a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem si z hľadiska riešenia verejného dopravného neuplatňuje podmienky.**

#### **UPOZORNENIE:**

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

V prípade, že stavebník uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku či správy hlavného mesta SR Bratislavy, je potrebné tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

V prípade, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné právo k nehnuteľnostiam, s ktorými uvažoval pri riešení investičného zámeru, hlavné mesto SR Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplynulo z tejto skutočnosti.

Stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza záväzné stanovisko dotknutého orgánu požadované podľa osobitných predpisov a stanovisko dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov.

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. 4 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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy: Kópia katastrálnej mapy \* 02 – Pôdorys Steinerka BC SO-103 \* 03 – Výkres zariadenia

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto  
potvrdené výkresy: Kópia katastrálnej mapy \* 02 – Pôdorys Steinerka BC SO-103 \* 03 – Výkres zariadenia  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

**Ing. arch. Juraj Šujan v.r.**  
hlavný architekt