

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Advokátska kancelária  
Kucek, Havlík & Partners, s.r.o.  
Kukuričná 1  
831 03 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava  
MAGS ORM 46904/12-341170 Ing. arch. Labanc / 59356213 13. 05. 2013

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

investor:	vlastníci bytov v nadstavbe bytového domu, Kvačalova 49-53, Dulovo Námestie 2, Bratislava
investičný zámer:	Nadstavba bytového domu, Kvačalova 49-53, Dulovo Námestie 2, Bratislava
žiadosť zo dňa:	04. 07. 2012; doplnená dňa: 21. 08. 2012 a 14. 03. 2013
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o dodatočnom povolení stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre dodatočné stavebné povolenie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Alžbeta Babel'ová (autorizácia č.: 0902 AA)</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>01. 2010; 06. 2011; 05. 2012</b>

**Predložená dokumentácia rieši – dokumentuje:** už zrealizovanú nadstavbu jestvujúceho bytového domu na adrese Kvačalova 49-53, Dulovo Námestie 2, ktorá pozostáva z 2 plnohodnotných podlaží (6. a 7. nadzemné podlažie) a 1 ustúpené podlažie resp. podkrovie a ktorá obsahuje 16 nových bytov. Z riešenia statickej dopravy vyplýva, že potrebných je 28 dlhodobých a 3 krátkodobé parkovacie miesta. Nároky statickej dopravy sú navrhnuté zabezpečiť nasledovne:

- *10 parkovacích stojísk* bude vybudovaných vo vnútrobloku nadstavovaných bytových domov stavebnou úpravou plochy pre parkovanie v kombinácii šikmé/kolmé/pozdĺžne radenie s prízjazdom po účelovej komunikácii napojenej na Velehradskú
- *14 parkovacích stojísk* bude zabezpečené dlhodobým prenájmom v objekte Apollo Business Center II na Prievozskej ulici na 1.PP, a to na základe Zmluvy o nájme nebytových priestorov medzi prenajímateľom Apollo Business Center III, spol. s r.o. a nájomcom JUDr. Zdeňkom Schramlom (jeden zo stavebníkov predmetnej stavby)
- ďalšie parkovacie stojiská budú riešené legalizáciou pozdĺžneho státia na komunikácii Kvetná, ktorá spočíva vo *vyznačení 27 stojísk*.

Zastavaná plocha je 923 m<sup>2</sup>, úžitková plocha bytov je 1739 m<sup>2</sup>, celková úžitková plocha je 2373 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. **9740/5 a 9740/6**, stanovuje funkčné využitie územia: **viacpodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **101** (tabuľka C.2.101 v prílohe).

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN FAX BANKOVÉ SPOJENIE IČO INTERNET E-MAIL  
02/59 35 62 35 02/59 35 64 46 VÚB 6327-012/0200 603 481 www.bratislava.sk orm@bratislava.sk

**Podmienky funkčného využitia plôch:** územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch 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 požiarnu ochranu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii 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 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.

Predmetná zrealizovaná nadstavba spolu s pôvodnou časťou bytového domu tvorí viacpodlažný bytový dom, tieto sú zaradené medzi **prevládajúce spôsoby využitia** danej funkčnej plochy. Uvažovaný zámer je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislava, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

### Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s dodatočným povolením stavby:	<b>Nadstavba bytového domu, Kvačalova 49-53, Dulovo Námestie 2, Bratislava</b>
na parcele číslo:	<b>9740/5 a 9740/6</b>
v katastrálnom území:	<b>Nivy</b>
miesto stavby:	<b>Kvačalova ulica, Dulovo námestie</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:**

- **ku kolaudácii predmetnej stavby bude uvedený návrh riešenia nárokov statickej dopravy realizovaný v plnom rozsahu.** To znamená, že stavebníkom bude preukázateľne zabezpečené nasledovné:
  - 10 parkovacích stojísk bude vybudovaných vo vnútrobloku Dulovo nám. – Kvačalova v súlade s doloženým výkresom s obsahom Situácia stavby + vzorový priečny rez, spracovateľ HolBa-SK, s.r.o., 05/2012.
  - 14 parkovacích stojísk bude zabezpečené dlhodobým prenájmom v objekte Apollo Business Center III na Prievozskej ulici, pričom zmluvný vzťah stavebníka k prenajímateľovi vo veci zabezpečenia nárokov statickej dopravy navrhovanej stavby prenájmom 14 parkovacích stojísk bude dodatkom k Zmluve o nájme nebytových priestorov, resp. novou zmluvou, prenesený na budúcich vlastníkov bytov v stavbe „Nadstavba bytového domu Kvačalova 49-53 a Dulovo nám. 2 v Bratislave“.
  - ďalšie odstavné a parkovacie stojiská (v celkovom počte 27) budú vyznačené pozdĺž komunikácie Kvetná podľa doloženého výkresu s obsahom Situácia – Kvetná ulica/Dopravné značenie, spracovateľ HolBa-SK, s.r.o., 05/2012.

**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 budúceho majetku - 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.

Časť dokumentácie sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.  
primátor

Prílohy: potvrdené situácie (3 výkresy)  
dokumentácia  
tabuľka C.2.101

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdená situácia  
Magistrát – OUP, ODP