



KRDmain s.r.o.  
Pribišova 47  
841 05 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
KRD00082010222018	MAGS OUIK 58401/18-490986	Ing. arch. Labanc / 213	26. 08. 2019

Vec

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

investor:	<b>KRDmain s.r.o., Pribišova 47, 841 05 Bratislava</b>
stavba:	<b>Polyfunkčný objekt Bachova – prestavba objektu knižnice</b>
žiadosť zo dňa:	07. 12. 2018
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. Jozef Kavulič</b> číslo autorizačného osvedčenia SKSI: 2483*A1
dátum spracovania dokumentácie:	<b>11. 2018</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** novostavbu bytového domu (stavebný objekt SO 01) na mieste jestvujúcej jednopodlažnej stavby občianskej vybavenosti v jestvujúcom sídliskovom vnútrobloku, ktorý je tvorený ulicami Bachova, Exnárova, Štefunkova a Andreja Mráza. Navrhovaná stavba má 2 podzemné podlažia a 6 nadzemných podlaží. V suteréne je riešená podzemná hromadná garáž. Na prízemí sú navrhnuté 3 samostatné administratívne priestory a knižnica, ktorá je prevádzkovo prepojená s malou kaviarňou. Na 2. n. p. až 6. n. p. sú riešené byty, na 6. n. p. sa nachádza jeden priestor nazvaný apartmán. Celkovo je v posudzovanej budove 22 bytov. Zastrešenie je riešené formou plochej strechy.

Prevádzka knižnice sa v súčasnosti nachádza v spomenutej jestvujúcej jednopodlažnej budove. Počas výstavby je navrhnuté dočasné umiestnenie prevádzky knižnice a administratívnej prevádzky z asanovanej budovy v dočasnej tzv. kontajnerovej budove (stavebný objekt SO 02), ktorej doba dočasnosti je navrhnutá do kolaudácie resp. do začiatku užívania predmetného bytového domu.

Pre účely statickej dopravy sa zabezpečuje 49 parkovacích miest, z toho 38 p. m. v podzemnej hromadnej garáži v suteréne navrhovaného objektu a 11 p. m. na teréne. Dopravný prístup je v súčasný stav a aj pre navrhovaný stav riešeného územia zabezpečený zo Štefunkovej ul., cez ul. A. Mráza. Súčasťou stavby je prístupová komunikácia, ktorá zabezpečí prístup do garáží v podzemných podlažiach objektu (stavebný objekt SO 03) a zjazdne spevnené plochy v najbližšom okolí stavby (stavebný objekt SO 04).

Celková plocha riešeného územia je 2003,8 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha bytového domu (SO 01) je 630,7 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha dočasnej stavby (SO 02) je 178,0 m<sup>2</sup>, plocha zelene je 347,8 m<sup>2</sup>, (nadzemná) podlažná plocha SO 01 je 3559,3 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. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XX** (celé parcely resp. ich záujmové časti) stanovuje funkčné využitie územia:

- **viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101 – väčšia časť riešeného územia**

#### **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 požiaru 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.

#### **Spôsoby využitia funkčných plôch**

**Prevládajúce:** viacpodlažné bytové domy.

#### **Prípustné:**

V území je prípustné umiestňovať najmä: stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania, zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

#### **Prípustné v obmedzenom rozsahu:**

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bytové domy do 4 nadzemných podlaží, rodinné domy v doplnkovom rozsahu, zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu, pokiaľ nie sú súčasťou lokálnych centier, zariadenia telovýchovy a voľného času, zariadenia sociálnej starostlivosti rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu, zariadenia drobných prevádzok služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

#### **Nepripustné:**

V území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, zariadenia



Navrhovaná stavba nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu sídliskového typu, zahusťuje rozvoľnené vnútrobloky, kde je prioritne umiestňovaná lokálna občianska vybavenosť, detské ihriská, ihriská rekreačného športu a plochy zelene.

K zvýšeniu kvality by realizáciou uvažovaného bytového domu so vstavanou občianskou vybavenosťou došlo len z hľadiska kvality zástavby. Avšak z hľadiska prevádzkovej kvality územia by došlo k poklesu kvality prostredia v dotknutej funkčnej ploche *viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101*, čo by sa dotklo všetkých pôvodných rezidentov žijúcich v jestvujúcich bytových domoch v jej území. Nakoľko každá plánovaná resp. realizovaná stavba v stabilizovanom území musí priniesť zvýšenie celkovej kvality prostredia, Hlavné mesto SR Bratislava má za to, že výstavbou posudzovanej stavby by došlo k jej zníženiu v dotknutej funkčnej ploche, a tým aj k porušeniu záväznej regulácie platného územného plánu.

**Upozornenie:**

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 (1 ks) sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Prílohy:  
dokumentácia (1 ks)

Co:  
MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad  
Magistrát – OUP, ODI