



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
20.12.2017 MAGS OUIIC 59195/17-477130 Ing. arch. Simonidesová /514 09.02.2018

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	
investičný zámer:	Rodinný dom, Matúšova ulica, parc. č. 4739/1, 4736/5,6,7 Bratislava
žiadosť zo dňa:	20.12.2017
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Pavel Špička autorizovaný architekt 0696AA
dátum spracovania dokumentácie:	12/2017

K pôvodnej žiadosti o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti k zámeru: „**Rodinný dom, Matúšova ulica, parc. č. 4739/1, 4736/5,6,7 Bratislava**“ (Ing. arch. Pavol Špička, dátum spracovania: 07/2017) bola vydaná písomnosť hlavného mesta – odpoveď na žiadosť č. MAGS OUIIC 49731/17-357458 zo dňa 16.08.2017, v závere ktorej bol konštatovaný nesúlad so záväznými regulatívmi ÚPN – Z.

Aktuálne je predložená žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti. Predložený návrh rešpektuje pripomienky a požiadavky, ktoré si hlavné mesto uplatnilo v odpovedi zo dňa 16.08.2017.

Predmetom investičného zámeru je výstavba rodinného domu v svažitom teréne na pozemku prístupnom z novovybudovanej komunikácie Matúšova a zjazdovým chodníkom cez pozemok parc. č. 4746/160, ktorý v súčasnosti slúži ako prístupová komunikácia pre dva rodinné domy toho istého investora (Ing. Anna Hauerlandová). Z tejto komunikácie je sprístupnená navrhnutá spevnená plocha pred objektom umožňujúca parkovanie pre 7 áut. Objekt má navrhnuté dve podzemné podlažia, dve nadzemné podlažia a ustúpené podlažie s terasou, zastrešený je plochou strechou s výškou atiky +9,65 m (od úrovne podlahy 1. NP = ± 0,00 = 200,75). Na 2. PP je priestor bazéna so saunou a hygienickým zázemím, technologické a skladové zázemie objektu. Na 1. PP, 1. NP, 2. NP + ustúpenom podlaží sú navrhnuté 3 komfortné byty (tretí byt je riešený ako mezonetový v úrovni 2. NP a 3. NP). Všetky podlažia sú prepojené spoločným schodiskom a výťahom.

Výmera pozemku je 1 869 m², zastavaná plocha objektom je 249,55 m² (zastavaná plocha 3. NP je 123,67 m²), prírodná plocha je 1 289,81 m², spevnené plochy sú 329,64 m².

Oplotenie pozemku zo strany lesa bude pletivové s betónovým soklom a čiastočne na betónovom opornom múre, z JV strany bude oplotenie po celej dĺžke na betónovom opornom múre premenlivej výšky podľa terénu od 1,6 m – 3,9 m.

Objektová skladba: SO 01 rodinný dom, SO 02 oporný múr a oplotenie pozemku, SO 03 komunikácie a spevnené plochy, SO 04 prípojka vody, SO 05 kanalizácia, SO 06 prípojka NN, SO 07 teréne a sadové úpravy.

Statická doprava: podľa výpočtu statickej dopravy je pre rodinný dom s 3 bytovými jednotkami s plochou nad 90 m² potrebných 7 odstavných stojísk (OS). Riešených je 7 OS na vlastnom pozemku na spevnenej ploche pred rodinným domom, z toho 1 OS pre ZŤP. Objekt je dopravne pripojený z novobudovanej komunikácie Matúšova a zjazdovým chodníkom cez pozemok parc. č. 4746/160. SO 03 komunikácie a spevnené plochy sú navrhnuté zo zámkovej dlažby.

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 zóny Machnáč, zmeny a doplnky rok 2002, schválenému uznesením Mestského zastupiteľstva č. 111/2003 zo dňa 26.06.2003. Záväzná časť je vyhlásená Všeobecným záväzným nariadením hl. m. SR Bratislavy č. 2/2003 zo dňa 26.06.2003 s účinnosťou 01.08.2003.

Pozemky parc. č. 4739/1, 4736/5,6,7 patria v uvedenej dokumentácii do sektoru č. 5-44/3. Hlavné mesto pri vyhodnotení záväzných regulatívov vychádzalo z údajov poskytnutých spracovateľom projektovej dokumentácie

SEKTOR č. 5-44/3:

Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:

- **funkcie neprípustné:** výroba, sklady, predajne, dielne s negatívnym vplyvom na životné prostredie, malovýroba a podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie. Poľnohospodárska výroba, skladovacie okrsy, jadrové zariadenia, vojenské a iné stavby, stavby uránového priemyslu.
- **typologický druh zástavby pre funkciu bývanie:** rodinný dom samostatne stojaci

investičný zámer: rodinný dom s tromi bytovými jednotkami – v súlade

- **neprípustný spôsob zástavby:** provizórne a dočasné objekty, radová a kobercová zástavba, budovanie plných oplotení a v kontakte s lesným masívom osadzovanie bránok – výpustkov do lesa, nepriehľadné oplotenie
- **stavebná činnosť povolená:** údržba, novostavba

investičný zámer: novostavba – v súlade

- **výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy:**

- **minimálna:** pre rodinný dom 600 m²

investičný zámer: 1 869 m² - v súlade

- **maximálna:** pre rodinný dom 1000 m²

- **index zastavanej plochy:** 0,25

investičný zámer: 0,25 počítaný z výmery 1 000 m² (zastavaná plocha: 249,55 m²) – v súlade

- **index prírodnej plochy:** 0,60

investičný zámer: 0,69 (plocha zelene: 1 289,81 m²) – v súlade

- **maximálna podlažnosť:** 2 nadzemné podlažia plus strecha ako podkrovie s maximálne jednou úrovňou využitia alebo plus ustúpené podlažie, maximálne 1 podzemné podlažie vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované

investičný zámer: 2 podzemné podlažia, z toho jedno vnímateľné nad terénom, 2 nadzemné podlažia + ustúpené podlažie – v súlade

- **stavebná čiara:** zo strany Matúšovej situovanie objektov dané prednou hranou objektov na susedných parcelách súbežne s uličnou čiarou, odsadiť od cesty tak, aby boli vytvárané predzáhradky s okrasnou zeleňou. V priestore novonavrhovanej odbočky tzv. "Záhradková"

situovanie objektov len rodinných domov súbežne s uličnou čiarou a odsadiť tak, aby boli vytvárané predzáhradky s okrasnou zeleňou

investičný zámer: nevzťahuje sa na navrhovaný objekt - umiestnený je v hĺbke pozemku

- **zeleň:** spracovať projekt sadových úprav pozemku ako súčasť projektovej dokumentácie stavby, dodržať nezastavateľnosť ochranného pásma 15 m od vzrastlého listnatého porastu, zachovať a chrániť vzrastlú zeleň, v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať s ťažkými mechanizmami. Pri umiestňovaní stavieb v blízkosti lesa je potrebné vyjadrenie orgánu ochrany lesa – OÚ Bratislava I, odbor PPLH.

investičný zámer: 15 m ochranné pásmo vysokého lesného porastu je rešpektované, čo je preukázané vo výkrese č. 1 Situácia, M 1:200

- **doprava a technická infraštruktúra:** v priestore novonavrhnutej odbočky tzv. Záhradkovej k územnému konaniu pre umiestnenie stavby objektu spracovať projektovú dokumentáciu prístupovej komunikácie funkčnej triedy D1 a technickej infraštruktúry v celom sektore v návaznosti na okolité sektory a zabezpečiť vydanie územného rozhodnutia na prístupovú komunikáciu a technickú infraštruktúru k stavbe pred vydaním územného rozhodnutia na výstavbu objektu. Stavebné parcely bez priameho napojenia na komunikačnú sieť sprístupniť zjazdovými chodníkmi s možnosťou modifikácie riešenia trasovania.

investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

- V sektore č. 5-44/3 „Stavebné parcely bez priameho napojenia na komunikačnú sieť sprístupniť zjazdovými chodníkmi s možnosťou modifikácie riešenia trasovania.“ Pozemok je prístupný z novovytváraného komunikačného Matúšova a zjazdovým chodníkom cez pozemok parc. č. 4746/160 (vo vlastníctve rovnakého investora)

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

s umiestnením stavby:	Rodinný dom, Matúšova ulica, parc. č. 4739/1, 4736/5,6,7 Bratislava
na parcelách číslo:	4739/1, 4736/5,6,7
v katastrálnom území:	Bratislava - Staré Mesto, ÚPN Z Machnáč, sektor č. 5-44/3
miesto stavby:	Matúšova ulica, Bratislava

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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- Objekt bude skolaudovaný ako rodinný dom s max. tromi bytovými jednotkami.
- 2. PP nebude vnímateľné nad terénom tak, ako je to deklarované v projektovej dokumentácii.
- Terasa na ustúpenom 3. NP bude riešená bez oporných konštrukcií.
- Úprava terénu a s tým súvisiace jeho zabezpečenie voči okolitému pozemku (najmä na hraniciach so susednými pozemkami) musia byť navrhnuté tak, aby nespôsobili nežiaducu zmenu pôvodnej terénnej konfigurácie susedných parciel.
- V kontakte s lesným masívom nebude osadená bránka a oplotenie bude zrealizované ako priehľadné – pletivové resp. v prípade veľkých terénnych prevýšení bude navrhnuté na betónovom sokli.
- Zrealizované množstvo zelene minimálne v rozsahu predloženej dokumentácie bude preukázané ku kolaudácii stavby. Pozemok parc. č. 4739/1 je v dokumentácii ponechaný ako zatrávnená plocha, čím je deklarované splnenie požadovaného indexu prírodnej plochy. Upozorňujeme, že nie je možné následné odčlenenie jeho časti tak, aby z neho bola vytvorená nová stavebná parcela bez preukázania splnenia všetkých požadovaných záväzných regulatívov funkčného využitia a priestorového usporiadania územia pre aktuálne riešený objekt rodinného domu.

- Plocha nad parkovacími státiami nebude prestrešená, odporúčame riešiť ju pomocou zatravnovacích prefabrikátov.
- Priestor pre domový odpad nebude navrhnutý v opticky exponovanom priestore pozemku parc. č. 4739/1 v kontakte s Matúšovou ul., v rámci ktorého má byť navrhnutá okrasná zeleň.

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- Statickú dopravu žiadame riešiť výlučne na vlastnom pozemku v plnom rozsahu, v súlade s funkčným využitím objektu podľa aktuálne platných STN.
- Navrhovanú komunikáciu (SO 03) považujeme za účelovú (vnútroareálovú) komunikáciu, ktorá nebude zaradená do siete miestnych komunikácií.

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 zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:

- Plochú strechu na objekte riešiť v ďalšom stupni projektovej dokumentácie ako vegetačnú strechu – nepochôdznu, extenzívnu (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm).
- Zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území.
- Ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav.

Upozornenie:

- Upozorňujeme, že podľa ÚPN-Z Machnáč je pozdĺž existujúcej komunikácie Matúšova (pozemok parc. č. 22848/1) vedený turistický chodník.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov, ani záväzné stanoviská hlavného mesta vydávané v rámci iných konaní.

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 x sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Príloha: 1 x potvrdené - 1.Situácia, M 1:200; 4.Pôdorys prízemí, M 1:100; 6.Pôdorys 2.poschodia, M 1:100; 7.Priečny rez, M 1:100; 8.Pohľad juhozápadný, M 1:100;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - 1.Situácia, M 1:200; 4.Pôdorys prízemí, M 1:100; 6.Pôdorys 2.poschodia, M 1:100; 7.Priečny rez, M 1:100; 8.Pohľad juhozápadný, M 1:100;

Magistrát ODI, archív;