

**Matúškova, s.r.o.
Lazaretská 3/A
811 08 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
13.03.2017	MAGS OUIK 39747/17-66306	Ing. Mosná /59356508	06.06.2017

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Matúškova, s.r.o., Lazaretská 3/A, 811 08 Bratislava
investičný zámer:	„Bytový dom Matúškova“, na Matúškovej ul., kat. úz. Vinohrady
žiadosť zo dňa:	13.03.2017
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Marek Kolčák, reg. č. 0986 AA
dátum spracovania dokumentácie:	február 2017

Predložená dokumentácia rieši:

novostavbu bytového domu, ktorý je umiestnený na rohu ulíc Matúškova a ul. Pod strážami, v svahovitom území, pričom Matúškova ul. je vedená približne po vrstevnici paralelne s ul. Jaskový rad a ul. Pod strážami výrazne stúpa smerom na sever, a preto má predmetný pozemok k ul. Matúškova vybudovaný betónový oporný múr v rôznej výške od cca 1,5 m do 3 m. K ul. Pod strážami sa oporný múr postupne znižuje a kopíruje stúpajúci terén. Na pozemku je toho času umiestnený rodinný dom, ktorý je určený na asanáciu. Navrhovaný objekt bytového domu bude mať jedno podzemné podlažie, 4 nadzemné podlažia a zastrešený bude plochou strechou. Na 1.PP je riešený vstup do podzemných garáží, podzemná garáž s parkovacími miestami pre 23 osobných vozidiel, pivničné kobky v počte 11, komunikačné plochy – výťah a schodisko, kotolňa a miestnosť pre nádoby na odpad. Na 1.NP je navrhnutý vstup zo strany od ul. Pod strážami, komunikačné plochy – výťah a schodiská a 3 bytové jednotky s lógiami, z toho sú navrhnuté: 2x 4-izbový byt a 1x 2-izbový byt. Na 2.NP a 3.NP sú navrhnuté 3 bytové jednotky s lógiami, z toho 2x 4-izbový byt a 1x 3-izbový byt a komunikačné plochy, na 4.NP, ktoré je čiastočne ustúpené sú navrhnuté 2 bytové jednotky s lógiami a terasami, z toho 1x 4-izbový byt a 1x 3-izbový byt a komunikačné plochy. V objekte je navrhnutých celkovo 11 bytových jednotiek. Objekt bude napojený na inž. siete novými prípojkami, a to na verejný vodovod, kanalizáciu, elektrické vedenie a plyn. Dopravné napojenie stavby je navrhnuté z Matúškovej ul. – komunikácia C3 šírky 5,0 m. Matúškova ul. je navrhnutá na rozšírenie ako obojsmerná v úseku od križovatky s ul. Pod strážami po vstup do

garáže na 6,5 m. Dopravná značka B2, ktorá dnes zakazuje vjazd na Matúškovu ul. z dôvodu jej jednosmernej premávky sa navrhuje umiestniť v ostrovčeku medzi vjazdom a výjazdom z garáže bytového domu. Celková plocha pozemkov je 985 m², celková zastavaná plocha objektu je 376 m², spevnené plochy majú 93 m², plochy zelene na rastlom teréne tvoria 189 m², zeleň nad podzemnými konštrukciami tvorí 61 m², celková podlažná plocha nadzemnej časti objektu je 1 106 m² a podiel funkcie bývania v území má hodnotu 28,8%.

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. 6486 a 6487, stanovuje funkčné využitie územia: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, stabilizované územie.**

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: integrované zariadenia občianskej vybavenosti, areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zeleň líniovú a plošnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Prípustné v obmedzenom rozsahu:

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, vedecko – technické a technologické parky, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

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.

Predmetný zámer svojou funkciou, architektonickým stvárnením a spôsobom zástavby nenaruša charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia. Dosahované indexy intenzity využitia funkčných plôch vypočítané na záujmový pozemok sú: IZP = 0,38; IPP = 0,52; KZ = 0,25. Vzhľadom na uvedené konštatujeme, že investičný zámer spĺňa reguláciu v zmysle definície stabilizovaného územia. Uvažovaný zámer je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Bytový dom Matúškova
na parcele číslo:	6486 a 6487
v katastrálnom území:	Vinohrady
miesto stavby:	lokality ulíc Matúškova a Pod strážami

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 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 budúcich majetko - 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

ODPORÚČANIE:

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

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími tvárniciami
- zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním, alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav
- ploché strechy na objektoch v ďalšom stupni dokumentácie riešiť ako vegetačné strechy, nepochôdzne strechy ako extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 25 cm).

UPOZORNENIE:

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.

1x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OUIC, ODI