

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

**BL Development s.r.o.**  
**Šoltésovej 14**  
**811 08 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa  
2.07.2010

Naše číslo  
MAGS ORM 48528/10-277733

Vybavuje/linka  
Ing.arch.Hanulcová/199

Bratislava  
14.02.2011

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

investor:	<b>BL Development s.r.o., Šoltésovej 14, Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Matejkova ul.,</b>
žiadosť zo dňa:	2.07.2010, - výzva zo dňa 8.11.2010
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>projekt pre územné konanie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing.Pavel Filípek, Ing.arch.Oliver Peržel</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>projektová dokumentácia z 06/2010</b>
doklady:	- žiadosť doplnená dňa 16.11.2010 o prepracovanú projektovú dokumentáciu - žiadosť doplnená dňa 28.10.2010 – výmena strán č.4, 5, 7 z dôvodu nesprávneho uvedeného indexu zastavaných a podlažných plôch - stanovisko Západoslovenskej energetiky a.s., Bratislava zo dňa 27.06.2006

K predmetnému investičnému zámeru bolo vydané súhlasné stanovisko č.j. Mag-06/18803/38419 zo dňa 16.10.2006.

## **Predložená dokumentácia rieši:**

Navrhovaný objekt sa nachádza v radovej zástavbe Matejkovej ul. Objekt má jednopodlažný parter so vstupnými priestormi a parkovacou garážou. Ďalšie podlažia sú navrhované pre bývanie v bytoch veľkej a strednej veľkosti. Uličná forma má charakter päťpodlažnej radovej zástavby s 6. podlažím ustúpeným ukončená plochými strechami. Hlavné vstupy sú orientované do Matejkovej ul. Vjazd do garáže je situovaný tiež z Matejkovej ul. Bytová funkcia je v bytovom dome ťažisková a je rozvinutá do jedného podzemného, štyroch nadzemných a jedného ustúpeného podlažia na streche objektu. Dom je typologicky navrhnutý ako schodiskový, sekciový. Objekt bude napojený na IS – voda, kanál, plyn, NN.

## Základné údaje:

Celková plocha pozemku = 1882,0m<sup>2</sup>

Celková zastavaná plocha objektom = 545,66m<sup>2</sup> = 29,00%

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

IZP = 0,29

spevnené plochy a komunikácie = 361,5m<sup>2</sup> = 19,20%

Počet b.j. = 15

Počet parkovacích miest v garáži (podzemná) = 25      spolu par.stojisk = 34

Počet park. miest na teréne = 3 + 6

Bilančné údaje na funkčnú plochu:

Celková plocha územia – funkčná plocha: 38880m<sup>2</sup>

IPP: 0,31

IZP: 0,092

KZ: 0,63

**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 hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:** Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely stanovuje funkčné využitie územia:

- z juhozápadnej strany (väčšia časť pozemkov, rozvojové územie): **malopodlažná zástavba obytného územia, kód 102**, t.j. *územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a malopodlažných bytových domoch. V stabilizovaných územiach prihliadať na jestvujúci charakter prostredia - malopodlažné bytové domy do 4 podlaží v územiach s izolovanou rodinnou zástavbou nepripúšťať. Premiešané formy rodinnej a malopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v nových rozvojových územiach. Malopodlažné formy do 4 n.p. umiestňovať ako prechodové formy medzi VBZ a rodinnou zástavbou.*

Funkčné využitie prevládajúce:

- bývanie v rodinných typoch objektov (rodinné domy a rôzne typologické druhy malopodlažných bytových objektov do 4. n.p.)
- min. podiel prevládajúcej funkcie 70% - podiel celkových nadzemných podlažných plôch

Funkčné využitie prípustné:

- zariadenia občianskej vybavenosti, zeleň plošná a líniová do 0,5 ha, zeleň pozemkov obytných budov a rodinných domov, zariadenia technického vybavenia územia a dopravné plochy (parkoviská) vstavané a rozptýlené v území – ak nie sú súčasťou centier lokálneho významu

Funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu:

- zariadenia telovýchovy a voľného času, malé ubytovacie zariadenia do max. 40 lôžok – **rozptýlené** v území
- nad rámec daného územia možno výnimočne povoliť umiestnenie stavieb verejnej vybavenosti slúžiace širšiemu okoliu

Funkčné využitie neprípustné:

- v území možno prevádzkovať iba také činnosti, ktoré svojou prevádzkou, výrobným alebo technickým zariadením nerušia svojimi negatívnymi účinkami prevádzku stavieb a zariadení v ich okolí (nemožno napr. povoliť autoservisy, klampiarske prevádzky, stolárstva, ČSPH s autoservismi a opravovňami a pod.)

- zo severovýchodnej strany (menšia časť pozemkov, stabilizované územie): **ostatná ochranná a izolačná zeleň, kód 1130**, t.j. plochy a línie zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej infraštruktúry a ochranná zeleň vodných tokov.

Menšia časť pozemkov zo severovýchodnej strany je súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie. V rámci stabilizovaného územia sa ponecháva súčasné funkčné využitie.

Väčšia časť pozemkov, z juhozápadnej strany je súčasťou územia, ktoré je definované ako rozvojové územie. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území

územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

**Regulatívy intenzity využitia rozvojových území *pre vnútorné mesto* – mestské časti Ružinov, Nové Mesto, Karlova Ves, Petržalka:**

Kód	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	Priem.podl.	IZP max.	KZ min.
C	0,6	102	malopodlažná zástavba	izolov. RD 480-600m <sup>2</sup>	2	0,25	0,40
				izolov. RD 600-1000 m <sup>2</sup>	2+	0,22	0,40
				radové RD 300-450 m <sup>2</sup>	1+.2	0,32	0,25
				átriové RD 450 m <sup>2</sup>	1	0,50	0,20
				bytové domy	2	0,30	0,25

**Poznámka:**

**index podlažných plôch (IPP)** udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

**index zastavaných plôch (IZP)** udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

**koeficient zelene (KZ)** udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Na základe vyššie uvedeného:

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

s umiestnením stavby:	<b>Bytový dom, Matejkova ul., Bratislava</b>
na parcele číslo:	<b>1497/4, 1494/13</b>
v katastrálnom území:	<b>Karlova Ves</b>
miesto stavby:	<b>Dlhé Diely</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 technického vybavenia:**

- navrhovaný objekt bytového domu zasahuje do ochranného pásma VVN. Žiadame predložiť projektovú dokumentáciu na nové posúdenie ZSE a.s.

**- z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- predložiť v rámci stavebného konania a kolaudačného konania na oddelenie životného prostredia Magistrátu hl. m. SR Bratislavy projektovú dokumentáciu stavby na posúdenie malého zdroja znečistenia ovzdušia z hľadiska ochrany ovzdušia podľa § 34 zákona č. 478/2002 Z. z.,
- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy,
- preukázať v kolaudačnom konaní realizáciu sadových úprav podľa schválenej projektovej dokumentácie,
- preukázať v rámci stavebného konania riešenie nakladania s komunálnym odpadom a nakladania s odpadmi zo stavebnej činnosti v súlade s platnými právnymi predpismi
- 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,
- požiadať v kolaudačnom konaní oddelenie životného prostredia magistrátu o vyjadrenie k nakladaniu s odpadmi zo stavebnej činnosti a k umiestneniu zariadenia a priestoru na nakladanie s komunálnym odpadom

**- z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- 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 investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavnému mestu SR, žiadame tento v projektovej dokumentácii pre stavebné konanie riešiť samostatne vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie.

**- z hľadiska budúcich majetko - právnych vzťahov:**

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR, 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 spojenému 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).

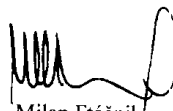
Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

Záväzné stanovisko platí po dobu platnosti schválenej územnoplánovacej dokumentácie, na základe ktorej bolo vydané. Záväzné stanovisko stráca platnosť, 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 (§140 b) ods. 3 zák.č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (stavebný zákon).

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom



  
Milan Ftáčnik  
primátor

Príloha – potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Karlová Ves  
Magistrát – OUP, ODP