



**M.S. ateliér spol. s r.o.**  
**Projektová a inžinierska kancelária**  
**Povraznícka č. 4**  
**811 05 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
MS19/01-14.01.2019    MAGS OUIK 37643/19-42172    Ing. Mosná /59356508                      22.07.2019

Vec:

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

investor:	XX
investičný zámer:	„Polyfunkčný objekt s apartmánmi“, Jaskový rad, kat. úz. Vinohrady
žiadosť zo dňa:	<b>16.01.2019 a doplnená dňa 28.02.2019 a 18.06.2019</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>M.S. ateliér spol. s r.o., Povraznícka č. 4, 811 05 Bratislava, Ing. Ľuboš Michalička, reg. č. 2892*A*4-1</b>
Dátum spracovania dokumentácie:	<b>december 2018</b>

**Predložená dokumentácia rieši:**

novostavbu polyfunkčného objektu s apartmánmi, ktorý bude mať 1 podzemné podlažie, jedno medzipodlažie (označené vo výkresoch ako 1.NP), 2 nadzemné podlažia a zastrešený bude plochou strechou s atikou, o celkovej výške + 9,750 m. Výška atiky objektu bude v rovnakej výškovej úrovni ako je susedná nehnuteľnosť, na pozemku parc. č. xxxxx. Polyfunkčný objekt je umiestnený pri Jaskovom rade v svahovitom území, pričom záujmové územie investora siaha od Jaskovho radu až po Matuškovú ul. V súčasnosti sa na pozemku v spodnej časti pri komunikácii Jaskový rad nachádza len dvojgaráž, ktorá bude asanovaná a v hornej časti územia sa nachádza rodinný dom investora. Navrhovaný polyfunkčný objekt je riešený s dvomi funkciami, v prvom rade to budú priestory na podnikanie – priestory pre samotné vydavateľstvo a ako druhé je navrhnuté apartmánové bývanie – prechodné ubytovanie a s ním spojené služby. V dokumentácii je navrhnutý vstup do apartmánovej časti z Jaskovho radu, pričom tu budú aj vstupy do reprezentačných priestorov vydavateľa. Navrhované reprezentatívne priestory knižného vydavateľstva na 1.PP majú viacúčelové využitie – v priestoroch bude umiestnená stála expozícia kníh a miestnosť sa bude využívať aj ako priestor pre jednania s obchodnými partnermi a pod. Na 1.PP sú teda navrhnuté až 3 vstupy do objektu, chodba, schodisko, WC + sprcha, technická miestnosť a polyfunkčný priestor vydavateľa, ktorý má svetlú výšku +5,700 m. Na medzipodlaží (1.NP) je navrhnutá len miestnosť

pre upratovačku pre apartmány a schodisko. Apartmánová časť sa nachádza najmä na 2.NP, kde je navrhnutá recepcia – kancelária, schodisko, jedno 1-izbové štúdio a 1x 2-izbový apartmán. Na 3.NP sú navrhnuté 2x 2-izbové apartmány pre prechodné bývanie. Celkový počet apartmánov v objekte sú len 3 apartmány s loggiami a balkónmi a 1x štúdio s balkónom. Objekt bude na existujúce inž. siete napojený novými prípojkami, a to na verejný vodovod, kanalizáciu a elektrické vedenie. Dažďové vody zo strechy objektu budú odvádzané strešnými vtokmi, ktoré budú zaústené do vsakovacích blokov Dreblokov DB 60. Statická doprava pre objekt je riešená na pozemku investora, v celkovom počte 9 parkovacích miest, pričom 4 parkovacie miesta sú navrhnuté z komunikácie Jaskový rad a 5 parkovacích miest z komunikácie Matúškova ul. Dopravné pripojenie sa navrhuje z ul. Jaskový rad, ale aj s Matúškovej ul. Celková plocha pozemku je 1126 m<sup>2</sup>, celková zastavaná plocha polyfunkčného objektu pri Jaskovom rade je 176,41 m<sup>2</sup>, celková zastavaná plocha existujúceho rodinného domu v hornej časti je 161 m<sup>2</sup> tzn., že celková zastavaná plocha oboch objektov na predmetných pozemkoch je 337 m<sup>2</sup>, celková nadzemná podlažná plocha polyfunkčného objektu je 520,79 m<sup>2</sup>, spevnené plochy majú cca 419,80 m<sup>2</sup> a plochy zelene tvoria 369,20 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 parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, stanovuje funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie.**

**Podmienky funkčného využitia plôch:**

Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží 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.

V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

**Spôsoby využitia funkčných plôch:**

**Prevládajúce:** rôzne formy zástavby rodinných domov

**Prípustné:** V území je prípustné umiestňovať najmä - bytové domy do 4 nadzemných podlaží, 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 zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané, zariadenia telovýchovy a voľného času 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

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. Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta sa v danej lokalite pozdĺž Jaskovho radu vyskytuje prevažne zástavba mestského typu. Investičný zámer dotvára predmetné územie, pričom rešpektuje stavebnú štruktúru daných priestorov, čím sa zvyšuje aj spoločenská atraktivita daného územia. Dosahované indexy intenzity využitia funkčných plôch vypočítané na záujmové pozemky sú: IZP = 0,30 IPP = 0,46 KZ = 0,327.

Konštatujeme, že v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území, alebo ako solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu, v súlade s významom a potrebami daného územia. V zmysle textovej časti územnoplánovacej dokumentácie sa v kapitole 1.2.4. *Špecifické požiadavky na priestorové usporiadanie a funkčné využitie na úrovni mestských častí* uvádza, že je potrebné dotvoriť územia existujúcej zástavby rodinných domov zodpovedajúcou občianskou vybavenosťou a dopravnou a technickou infraštruktúrou. 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:	<b>„Polyfunkčný objekt s apartmánmi“</b>
na parc. č.:	<b>xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx</b>
v katastrálnom území:	<b>Vinohrady</b>
miesto stavby:	<b>Jaskový rad</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, znalostí 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. 5/2018 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 žiada:

- v zmysle platnej normy STN 73 6110/Z1 žiadame na všetkých navrhovaných parkovacích plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch za sebou realizovať výsadbu vysokej zelene v počte minimálne jeden strom na štyri parkovacie miesta v priestore medzi protihľými stojiskami.

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
- z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj zelené fasády; v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov. V ďalšom stupni dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav, ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky
- 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 Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

V prípade, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné právo k nehnuteľnostiam, s ktorými uvažoval pri riešení investičného zámeru, hlavné mesto SR Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplynulo z tejto skutočnosti.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, 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.

1x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Prílohy: potvrdená situácia  
1x dokumentácia

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