



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS OUIK 48221/16-303830 Ing. Mosná /59356508 26.09.2016

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	
investičný zámer:	„Vajnory Šuty – Obytná zóna 6 rodinných domov s komunikáciou“ Tibenského ul., Bratislava - Vajnory
žiadosť zo dňa:	13.06.2016
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	IN Architekti s.r.o., Záhradná 1377/5, 902 01 Pezinok, Ing. arch. Miroslav Kollár, reg. č. 1486 AA
dátum spracovania dokumentácie:	január 2016

Predložená dokumentácia rieši:

výstavbu obytnej zóny 6 rodinných domov s komunikáciou, ktorá bude realizovaná v dvoch etapách: 1. etapa výstavby pozostáva z realizácie technickej a dopravnej infraštruktúry predmetného územia a 2. etapa pozostáva z realizácie šiestich samotne stojacich rodinných domov. Príjazdová komunikácia je v 1. etape výstavby ukončená obrátkom a dopravne je usporiadaná ako zjazdový chodník s prislúchajúcimi postrannými priestormi, určenými na krátkodobé pozdĺžne parkovanie. V 2. etape ide o predĺženie komunikácie a dopravný priestor sa pretvorí na obojsmernú komunikáciu C3 MOU 6,5/30. Navrhovaná obytná zóna 6 rodinných domov je riešená tak, aby sa využil potenciál danej lokality, pričom sa vychádzalo z charakteru a tvaru pozemkov a zo štruktúry usporiadania okolitej zástavby. Z hľadiska architektonickej koncepcie sú rodinné domy chápané ako samostatné celky, s navrhnutými spevnenými plochami, plochami pre parkovanie a plochami zelene.

Rodinný dom „RD 1“ je samostatne stojaci nepodpivničený, dvojpodlažný objekt, ktorý je zastrešený plochou strechou. Na 1.NP je navrhnutý vstup, zádverie, šatník, WC, schodisko, chodba, kúpeľňa, komora, kuchyňa s jedálňou, obývacia miestnosť, 2 izby a garáž pre 2 vozidlá. Na 2.NP je navrhnutá chodba, 2 kúpeľne, šatník, spálňa, 2 izby a 3 terasy. Celková plocha pozemku pre „RD 1“

je 802 m², celková zastavaná plocha objektu je 175,82 m², spevnené plochy majú 301,18 m² a plochy zelene tvoria 325 m², IZP = 0,22.

Rodinný dom „RD 2“ je samostatne stojaci nepodpivničený, dvojpodlažný objekt, ktorý je zastrešený plochou strechou. Na 1.NP je navrhnutý vstup, zádverie, šatník, WC, schodisko, chodba, kúpeľňa, komora, kuchyňa s jedálňou, obývacia miestnosť, 2 izby a garáž. Na 2.NP je navrhnutá chodba, 2 kúpeľne, šatník, spálňa, 2 izby a 3 terasy. Celková plocha pozemku pre „RD 2“ je 709 m², celková zastavaná plocha objektu je 156,04 m², spevnené plochy majú 267,95 m² a plochy zelene tvoria 285 m², IZP = 0,22.

Rodinný dom „RD 3“ je samostatne stojaci nepodpivničený, dvojpodlažný objekt, ktorý je zastrešený plochou strechou. Na 1.NP je navrhnutý vstup, zádverie, šatník, WC, schodisko, chodba, kúpeľňa, komora, kuchyňa s jedálňou, obývacia miestnosť a 2 izby. Na 2.NP je navrhnutá chodba, 2 kúpeľne, šatník, spálňa, 2 izby a terasa. Celková plocha pozemku pre „RD 3“ je 510 m², celková zastavaná plocha objektu je 126 m², spevnené plochy majú 178,5 m² a plochy zelene tvoria 204 m², IZP = 0,25.

Rodinný dom „RD 4“ je samostatne stojaci nepodpivničený, dvojpodlažný objekt, ktorý je zastrešený plochou strechou. Na 1.NP je navrhnutý vstup, zádverie, šatník, WC, schodisko, chodba, kúpeľňa, komora, kuchyňa s jedálňou, obývacia miestnosť a 2 izby. Na 2.NP je navrhnutá chodba, 2 kúpeľne, šatník, spálňa, 2 izby a terasa. Celková plocha pozemku pre „RD 4“ je 605 m², celková zastavaná plocha objektu je 132,97 m², spevnené plochy majú 229,9 m² a plochy zelene tvoria 242 m², IZP = 0,22.

Rodinný dom „RD 5“ je samostatne stojaci nepodpivničený, jednopodlažný objekt, ktorý je zastrešený sedlovou strechou. Na 1.NP je navrhnutý vstup, zádverie, chodba, kuchyňa s jedálňou, obývacia miestnosť, 3 izby, technická miestnosť, pracovňa, kúpeľňa a WC. Celková plocha pozemku pre „RD 5“ je 548 m², celková zastavaná plocha objektu je 131,60 m², spevnené plochy majú 181 m² a plochy zelene tvoria 208,4 m², IZP = 0,25.

Rodinný dom „RD 6“ je samostatne stojaci nepodpivničený, dvojpodlažný objekt, ktorý je zastrešený plochou strechou a s dvomi bytovými jednotkami, s označením v objekte ako časť „A“ a časť „B“. Na 1.NP v časti „A“ je navrhnutý vstup, zádverie, WC, technická miestnosť, pracovňa, kuchyňa s jedálňou a obývacia miestnosť. V časti „B“ je navrhnutý vstup, zádverie, WC, kuchyňa, komora, schodisko, obývacia miestnosť s jedálňou a hala. Na 2.NP v časti „A“ je navrhnutá multifunkčná miestnosť, chodba, 2 kúpeľne, šatník, spálňa, 2 izby a 2 balkóny. V časti „B“ je navrhnutá chodba a izba. Celková plocha pozemku pre „RD 6“ je 600 m², celková zastavaná plocha objektu je 150 m², spevnené plochy majú 210 m² a plochy zelene tvoria 240 m², IZP = 0,25. Celková plocha riešeného územia pre 6 rodinných domov je 4 193 m², spoločné komunikácie, odstavňé plochy a chodníky v predmetnej lokalite celkom majú 499,6 m². Rodinné domy budú jednotlivo pripojené novými prípojkami na inžinierske siete, a to na verejný vodovod, kanalizáciu, elektrické vedenie a plyn.

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. 1694/291, 1694/292, 1694/293, 1694/294, 1694/295, 1694/296, 1694/297, 1694/298, 1694/299, 1694/300 a 1694/301, stanovuje funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, regulačný kód C.**

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.

Parcely sú 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:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 - 600 m ²	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 - 1000 m ²	0,22	0,40
				radové RD – pozemky 300 – 450 m ²	0,32	0,25
				átriové RD – pozemky 450 m ²	0,50	0,20
				bytové domy	0,30	0,35

Poznámka:

index podlažných plôch (IPP) udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti 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.

Rôzne formy zástavby rodinných domov sú zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Dosahované indexy intenzity využitia funkčných plôch vypočítané na záujmové pozemky sú: Pre „RD 1“: IZP = 0,22 IPP = 0,26 KZ= 0,40; pre „RD 2“: IZP = 0,22 IPP = 0,27 KZ= 0,40; pre „RD 3“: IZP = 0,25 IPP = 0,33 KZ= 0,40; pre „RD 4“: IZP = 0,22 IPP = 0,29 KZ= 0,40; pre „RD 5“: IZP = 0,25 IPP = 0,25 KZ= 0,40 a pre „RD 6“: IZP = 0,25 IPP = 0,36 KZ= 0,40. 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:	„Vajnory Šuty – Obytná zóna 6 rodinných domov s komunikáciou“
na parcele číslo:	1694/291, 1694/292, 1694/293, 1694/294, 1694/295, 1694/296, 1694/297, 1694/298, 1694/299, 1694/300 a 1694/301
v katastrálnom území:	Vajnory
miesto stavby:	Tibenského ul.

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 dopravného vybavenia:

- prístupovú komunikáciu k rodinným domom je potrebné riešiť už v rámci 1. etapy ako obojsmernú komunikáciu C3 MOU 6,5/30 – tzn., nie ako zjazdový chodník;
- statickú dopravu pre všetkých 6 rodinných domov požadujeme riešiť v plnom rozsahu výhradne na pozemkoch prislúchajúcich k jednotlivým rodinným domom – tzn., mimo dopravného priestoru komunikácie.

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
- 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:

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie správy komunikácii a oddelenie dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného 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.

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 – Vajnory, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OUIC, ODI