



LIBERTY Development, s.r.o.
Vajnorská 98/H
831 04 Bratislava 3

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
25.10.2016 MAGS OUIK 56992/16-384761 Ing. Mosná /59356508 15.03.2017

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	
investičný zámer:	„Viacgeneračný rodinný dom“, Koncová ul., kat. úz. Vajnory
žiadosť zo dňa:	26.10.2016, doplnená dňa 02.11.2016 a 15.02.2017
typ konania podľa stavebného zákona:	zmena stavby pred dokončením
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre zmenu stavby pred dokončením
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Ľudmila Saudreau, reg. č. 0874 AA
dátum spracovania dokumentácie:	02/2015
doložené doklady:	rozhodnutie Okresného úradu Bratislava pod č. OU-BA-OVBP2-2016/15655/KIZ zo dňa 11.04.2016

Predložená dokumentácia rieši:

zmenu stavby pred dokončením na stavbu viacgeneračného rodinného domu, na pozemku parc. č. 976/9, v kat. úz. Vajnory, na Koncovej ul., pričom na predmetnú stavbu Mestská časť Bratislava - Vajnory vydala stavebné povolenie pod č. ÚKaSP-2004/223-EDA-15 zo dňa 21.07.2014, právoplatné dňa 19.08.2014 v spojenom územnom a stavebnom konaní. Pôvodne sa jednalo o novostavbu rodinného domu, na Koncovej ul., na pozemku parc. č. 976/9, kat. úz. Vajnory, ktorý bol umiestnený ako samostatne stojaci objekt, o pôdorysných rozmeroch cca 8,5 x 11,375 m, bol nepodpivničený, jednopodlažný s obytným podkrovím a zastrešený sedlovou strechou, o celkovej zastavanej ploche 97 m².

Zmena stavby pred dokončením pozostáva z nadstavby, prístavby a stavebných úprav objektu, najmä v zmene funkčno-prevádzkovej dispozície druhého nadzemného podlažia: ide o vykonzolovanie časti obytnej plochy z južnej strany objektu a stavebných úprav v objekte, pričom sa vytvoria v rodinnom dome 3 bytové jednotky. Na 1.NP sa vybuduje jeden 3-izbový byt, na 2.NP sa vybudujú dve 2-izbové bytové jednotky a vybuduje sa aj vonkajšie schodisko vedúce na 2.NP. Rodinný dom bude samostatne stojaci, o pôdorysných rozmeroch cca 8,8 x 11,675 m nepodpivničený, dvojpodlažný a zastrešený plytkou sedlovou strechou. Na 1.NP je navrhnuté zvetrie, vstup, vstupná hala, WC, obývacia miestnosť s kuchyňou a jedálňou, izba, chodba,

kúpeľňa, spáľňa, vonkajšie schodisko a terasa. Na 2.NP je riešené vonkajšie schodisko, kde zo schodiskovej podesty sa vstupuje priamo samostatnými vstupmi do dvojizbových bytových jednotiek, pričom jedna bytová jednotka má navrhnutý zo severnej strany balkón. Objekt bude napojený na inž. siete prípojkami, a to na verejný vodovod, kanalizáciu, elektrické vedenie a plyn. Dopravne je rodinný dom prístupný priamo z Koncovej ul. Súčasťou dokumentácie je aj korektný výpočet nárokov statickej dopravy, v zmysle ktorého sú pre rodinný dom potrebné 4 stojiská, ktoré sú preukázané situačne v predloženej dokumentácii. Celková plocha pozemku je 345 m², celková zastavaná plocha rodinného domu je 110,50 m², spevnené plochy majú 101,12 m² a plochy zelene tvoria 133,38 m².

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 je záujmová parcela č. 976/9, 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 požiarnu 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

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 vonkajšom meste, kde prevládajú komplexy zástavby, areály, bytová zástavba sídliskového typu a rozsiahle územia zástavby rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov zástavby.

V predmetnom území prevláda uličná zástavba rodinných domov, lemujúcich miestnu komunikáciu Koncovú ul. Lokalita je charakteristická najmä intenzívnou zástavbou rodinných domov s prístavbami aj v záhradných častiach pozemkov. Predmetný zámer svojou funkciou, architektonickým stvárnením a spôsobom zástavby nenaruša charakteristický obraz a proporcie

konkrétneho 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

so zmenou stavby pred dokončením	Viacgeneračný rodinný dom
na parcele číslo:	976/9
v katastrálnom území:	Vajnory
miesto stavby:	Koncová 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:

- statickú dopravu požadujeme riešiť na pozemku investora v plnom rozsahu v zmysle platnej STN – t.j. zabezpečiť pre danú stavbu 4 parkovacie stojiská

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. zatrávňovacími 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

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 fotokópiu situácie, pôdorysov a rezov sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Prílohy: 2x potvrdená situácia

1x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Vajnory, Stavebný úrad + 2x potvrdená situácia
Magistrát – OUIČ, ODI