



Váš list číslo/zo dňa 16.08.2018 Naše číslo MAGS OUIIC 51061/18-398485 Vybavuje/linka Ing. Petrigová /305 Bratislava 05.04.2019

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
investičný zámer:	„Polyfunkčný objekt“, ul. Šachorová, k. ú. Vajnory
žiadosť zo dňa:	16.08.2018, doplnená 25.01.2019 a 29.03.2019
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia k územnému rozhodnutiu
spracovateľ dokumentácie:	Ing.arch. Zuzana Kierulfová, reg.č. 1529 AA
dátum spracovania dokumentácie:	marec 2019

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu samostatne stojaceho dvojpodlažného nepodpivničeného polyfunkčného objektu, ktorý spája zariadenie administratívy a bývania. Pôdorys objektu má tvar obdĺžnika z ktorého vyčnieva časť hmoty, ktorá vytvára prestrešenú terasu. Objekt bude mať na severnej strane jeden hlavný vstup. Pozdĺž severnej strany bude vedený krytý chodník. Objekt bude prestrešený plochou vegetačnou extenzívnou strechou s výškou +6,762 m. Na 1.NP je navrhovaná administratívna časť – marketingové štúdio, ktoré bude obsahovať vstupnú časť so schodiskom na ďalšie podlažie, archívny sklad, kuchynku, 2x kanceláriu, zasadaciu miestnosť, toaletu a technickú miestnosť. Podlažná plocha 1.NP je 104,87 m². Na 2. NP je navrhovaná bytová jednotka tvorená chodbou so schodiskom, kúpeľňou a troma obytnými miestnosťami. Podlažná plocha 2.NP je 90,64 m². Dopravne je stavba napojená na príľahlú Šachorovú ulicu. Statická doprava bude zabezpečená na pozemku investora – odstavnou plochou pre štyri automobily v západnej časti pozemku. Stavba bude napojená na inžinierske siete – verejný vodovod, kanalizácia a elektrické vedenie.

Bilancie intenzity využitia územia (uvedené v projektovej dokumentácii):

Celková plocha riešeného pozemku je 459,0 m², zastavaná plocha polyfunkčného objektu je 137,7m², spevnené plochy predstavujú 96,25 m², plocha zelene tvorí 225,05 m², celková podlahová plocha je 138,73 m² a následne indexy IPP=0,42; IZP=0,30; KZ=0,49.

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. xxxxxxxxxx stanovuje funkčné využitie územia:

a) **občianska vybavenosť lokálneho významu**, číslo funkcie **202**, **rozvojové** územie, regulačný kód **E**. (cca 3/4 pozemku z východnej strany)

Podmienky funkčného využitia plôch: územia občianskej vybavenosti slúžiace pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území. 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.

Parcela 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 regulácie E**.

Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vonkajšie mesto – mestská časť Vajnory.

Kód	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
E	1,1	202	Občianska vybavenosť lokálneho významu	OV areálového charakteru	0,28	0,35
				OV lokálnych centier	0,36	0,20

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.

b) **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, **stabilizované** územie. (cca 1/4 pozemku zo západnej strany)

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 nezahrňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Časť pozemku je 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.

Pre posúdenie investičného zámeru nachádzajúceho sa len v časti funkčnej plochy platia na ploche, na ktorej má byť realizovaný zámer zástavby definície a ukazovatele intenzity využitia územia záväzné pre celú funkčnú plochu.

Navrhovaný polyfunkčný objekt s prevažujúcou funkciou administratívy, ktorá patrí medzi prevládajúce spôsoby využitia územia a s funkciou bývania ako prípustným spôsobom využitia plochy dosahuje indexy využitia funkčných plôch vypočítané na záujmový pozemok parc. č. xxxxxxxxxxxx IPP = 0,42; IZP = 0,30; KZ = 0,49. Daný objekt so svojim architektonickým stvárnením, hmotovo-objemovým riešením a dodržanými regulatívmi intenzity využitia územia pre funkciu občianskej vybavenosti lokálneho významu 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:	„Polyfunkčný objekt“
na parcele číslo:	xxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Vajnory
miesto stavby:	ul. Šachorová

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:

- rozmery stojísk navrhnúť v zmysle aktuálne platnej STN 73 6056 pre vozidlá skupiny O2;

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 mikroklímy 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

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia
2x dokumentácia

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