

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Steel&CO s.r.o.
Hrobákova 24/2480
851 02 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
28.03.2014

Naše číslo
MAGS ORM 45921/14-153144

Vybavuje/linka
Ing. Mosná /59356508

Bratislava
07.07.2014

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

investor:	Steel&CO s.r.o., Hrobákova 24/2480, 851 02 Bratislava
investičný zámer:	Obytný súbor Vajnory – Tibenského ulica, kat. úz. Vajnory
žiadosť zo dňa:	28.03.2014 doplnená dňa: 26.06.2014
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Stanislav Beňačka, Na hrebienku 24, 811 02 Bratislava
dátum spracovania dokumentácie:	marec/2014
doložené doklady:	súhlasné stanovisko MČ Bratislava – Vajnory pod č. OS-ÚP/61/1807/2014/JŠ zo dňa 21.02.2014

Predložená dokumentácia rieši:

výstavbu obytného súboru - „Obytný súbor Vajnory - Tibenského ulica“, ktorý pozostáva z 2 bytových domov: SO 01 a SO 02 a 4 rodinných domov, ktoré nie sú predmetom predloženej žiadosti o záväzné stanovisko hl. mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti. Obytný súbor pozostáva z objektivej skladby:

SO 03 – Komunikácie a spevnené plochy

SO 04 – Kanalizácia, kanalizačné prípojky, odvod dažďových vôd

SO 05 – Vodovod, prípojky vody

SO 06 - NTL plynovod, prípojky plynu

SO 07 – Elektrorozvody NN, prípojky NN

SO 08 – Verejné osvetlenie.

Predmetná lokalita je zo severu ohraničená Tibenského ul. s rozmanitou zástavbou izolovaných rodinných domov po 1 strane a z východnej strany je ohraničená výstavbou nových rodinných domov a ulicou Uhliská. Zo západnej a južnej strany je lokalita ohraničená trasou odvodňovacieho kanálu.

Obidva bytové domy sú navrhnuté ako nepodpivničené, dvojpodlažné objekty s obytným podkrovím.

V každom bytovom dome sú navrhnuté 4 bytové jednotky, a to 2 x 2-izbový byt a 2 x 4-izbový byt.

V objekte na prízemí je umiestnená vstupná chodba, komora, schodisko a dva dispozične rovnaké zrkadlovo otočené 2-izbové byty. Na 2.NP je umiestnená chodba, schodisko a dva 4-izbové dispozične rovnaké zrkadlovo otočené byty. V 4-izbovej bytovej jednotke je umiestnená obývačka s kuchyňou, balkón, WC a samostatné schodisko do podkrovia, kde sú navrhnuté 3 izby a kúpeľňa. Objekty budú napojené na inžinierske siete novými prípojkami na vodovod, kanalizáciu, plyn a elektrickú energiu.

Lokalita je dopravne prístupná z Tibenského ul., prostredníctvom ukľudnenej dvojpruhovej komunikácie (SO 03), funkčnej triedy C3 so šírkou 4,5 m. Prístupová komunikácia má dĺžku 56,13 m a prechádza do obojsmernej jednopruhovej komunikácie šírky 3,5 m, ktorá je ukončená obrátkom. Vjazdy z jednopruhovej komunikácie na pozemky k navrhovaným 4 rodinným domom tvoria výhybňu a obrátko, chodníky pre peších sú navrhované so šírkou 1,5 m. Pre pokrytie nárokov statickej dopravy je

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN
02/59 35 62 35

FAX
02/59 35 64 46

BANKOVÉ SPOJENIE
ČSOB: 25829413/7500

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
orm@bratislava.sk

pre bytové domy navrhnutých 16 parkovacích miest a rodinné domy majú riešenú statickú dopravu na vlastnom pozemku.

Celková plocha pozemkov je 3744 m², zastavaná plocha obytného súboru je 774,48 m², komunikácie majú plochu 289 m², plochy zelene sú 2527,02 m² (bez zastavanej plochy RD), spevnené plochy majú 442,50 m² a celková podlažná plocha je 1883,44 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 sú záujmové parcely č. 1694/183, 1694/201, 1694/204, 1694/206, 1694/214, 1694/215, 1694/243, 1694/245, 1694/252, 1694/255, 1694/257, 1694/278, 1694/279, 1694/280, 1694/281, 1694/282, 1694/283, 1694/284, 1694/285, 1694/286, 1694/287, 1694/288, 1694/289, 1694/71, 1694/75 a 1694/78, 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 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

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

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie, regulačný kód C.** 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.

Lokalita sa nachádza v území, kde sa požaduje spracovať územný plán zóny (toho času, Mestská časť Bratislava – Vajnory obstaráva Územný plán zóny Šuty).

Dosahované indexy deklarované v predloženej dokumentácii sú: IZP = 0,278; IPP = 0,50; Kz = 0,59. Predmetný zámer výstavby obytnej zóny je v súlade s výhľadovou koncepciou urbanizácie predmetného rozvojového 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

s umiestnením stavby:	Obytný súbor Vajnory – Tibenského ulica
na parcele číslo:	1694/183, 1694/201, 1694/204, 1694/206, 1694/214, 1694/215, 1694/243, 1694/245, 1694/252, 1694/255, 1694/257, 1694/278, 1694/279, 1694/280, 1694/281, 1694/282, 1694/283, 1694/284, 1694/285, 1694/286, 1694/287, 1694/288, 1694/289, 1694/71, 1694/75 a 1694/78,
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:

- navrhovaná komunikácia pre obsluhu obytného súboru bude podľa zákona č. 135/1961/Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) účelová.

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

UPOZORNENIE:

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému 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.

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

Milan Ftáčnik v. r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

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