

**Ing. Roman Volek**
JUDr. Michaela Voleková

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
06.05.2015	MAGS ORM 43600/15-265210	Ing. Mosná /59356508	19.06.2015

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Ing. Roman Volek a JUDr. Michaela Voleková,
investičný zámer:	Radová zástavba Vajnory, Šáchorova ul., Bratislava - Vajnory
žiadosť zo dňa:	06.05.2015, doplnená dňa 10.06.2015
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Stanislav Meliš, reg. č. 1940 AA, Ing. arch. Jozef Michalko
dátum spracovania dokumentácie:	04/2015
doložené doklady:	stanovisko MČ Bratislava – Vajnory pod č. OS-ÚP/53/1957/2015/JŠ zo dňa 09.06.2015

Predložená dokumentácia rieši:

novostavbu dvoch radových rodinných domov s označením SO 01 a SO 02, v objekte SO 01 sú umiestnené 2 bytové jednotky a v SO 02 je navrhnutá 1 bytová jednotka. Obidva objekty sú nepodpivničené, dvojpodlažné a zastrešené plochými strechami. V objekte SO 01 sú navrhnuté dva identické 4-izbové byty. Na 1.NP je umiestnený vstup, chodba, WC, schodisko, kuchyňa, jedáleň a obývacia miestnosť, na 2.NP je navrhnutá chodba, 2 izby, spálňa a kúpeľňa. V objekte SO 02 je navrhnutá jedna 4-izbová bytová jednotka. Na 1.NP je umiestnený vstup, chodba, WC, schodisko, kuchyňa, jedáleň a obývacia miestnosť a na 2.NP je navrhnutá chodba, 2 izby, spálňa a kúpeľňa. Medzi objektami SO 01 a SO 02 je umiestnená garáž pre 1 osobné motorové vozidlo. Objekty budú napojené na verejný vodovod, kanalizáciu, elektrické vedenie a plyn novými prípojkami na inž. siete. Dopravné napojenie obidvoch rodinných domov je riešené zo Šáchorovej ul. cez novonavrhovanú komunikáciu a chodník, ako je uvažované v zmysle UŠ zóny Šinkovské, Bratislava – Vajnory a podľa stavebného povolenia pod č. SU-2006/13041/05/IDT-479 zo dňa 18.01.2006 na stavbu „Inžinierske siete pre bytovú výstavbu Šinkovské“. Statická doprava pre obidva objekty je riešená v počte 7 parkovacích miest na pozemku investora. Celková plocha

pozemkov je 684 m², celková zastavaná plocha 2 radových rodinných domov je 218 m², spevnené plochy majú 110,51 m² a plochy zelene tvoria 381,36 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. 1808/233 a 1808/234, 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: IPP = 0,54; IZP = 0,32 a Kz = 0,56. 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:	Radová zástavba Vajnory
na parcele číslo:	1808/233 a 1808/234
v katastrálnom území:	Vajnory
miesto stavby:	Šachorová 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:

- podmieňujúcou investíciou pre užívanie stavby „Radová zástavba Vajnory“ je vybudovanie komunikácie a inžinierskych sietí v lokalite Šinkovské, v časti ul. Šachorová, v zmysle zmluvy o spolupráci pod č. 189/2008/ZoS zo dňa 03.09.2008 uzatvorenej medzi MČ Bratislava – Vajnory a Ing. Romanom Volekom a manželkou JUDr. Michaelou Volekovou.

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 zlučenému 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

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

2x dokumentácia

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

Magistrát – OUP, ODI