



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
15.08.2016 MAGS OUIIC 52311/16-341304 Ing. Mosná /59356508 26.09.2016

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	FAMI s.r.o., Hradská 57/8505, 821 07 Bratislava
investičný zámer:	Bytový dom LE FAN, Vajnorská ul., Bratislava – Nové Mesto
žiadosť zo dňa:	15.08.2016
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Arch. kancelária Le Phart, s.r.o., Vištuk 437, 900 85 Vištuk, Mgr. arch. Jaroslav Pavle, reg. č. 1888 AA
dátum spracovania dokumentácie:	júl 2016

Predložená dokumentácia rieši:

novostavbu bytového domu, ktorý je situovaný pozdĺž Vajnorskej ul., je nepodpivničený, 4-podlažný a zastrešený plochou strechou. Za navrhovaným bytovým domom sa nachádzajú 3 bytové domy (2-3 podlažné) a vzhľadom na dodržanie prechodu a prejazdu k týmto obytným domom je navrhovaný bytový dom podjazdom rozdelený na časť „A“ a „B“. V objekte je navrhnutých 36 jednoizbových bytových jednotiek a všetky obytné miestnosti sú orientované na južnú stranu, na prízemí objektu je navrhnutých 8 bytových jednotiek, ktoré majú zo severnej strany navrhnuté samostatné vstupy do jednotlivých bytov (prízemné byty sú 1-izbové a s predzáhradkou) a dva samostatné vchody s výťahovou šachtou a schodiskom smerujúcim na vyššie poschodia. Na 2. NP sa v časti „A“ nachádza 5 jednoizbových bytov a v časti „B“ sú navrhnuté 3 jednoizbové byty s balkónmi. Na 3.NP je navrhnutých 10 bytov a taktiež na 4.NP je navrhnutých 10 jednoizbových bytov s balkónmi. Objekt bude napojený na inžinierske siete prípojkami na verejný vodovod, kanalizáciu a elektrické vedenie. Dažďové vody z objektu sa budú zachytávať a odvádzať do vsakovacích zariadení – do vsakovacích košov umiestnených na pozemku investora. Vykurovanie objektu bude podlahovým kúrením a ohrev teplej vody bude zabezpečený pomocou tepelného čerpadla. Kotoľňa bude umiestnená na južnej strane pri podjazde, ako stavba podzemná - pridružená k objektu, o celkovej ploche cca 39 m². Napojenie na elektrické vedenie bude zabezpečovať nová trafostanica, ktorá bude umiestnená ako samostatný objekt na parkovisku v severnej časti pozemku.

Súčasťou dokumentácie je stavebný objekt „SO-04 Komunikácie a spevnené plochy“, ktorý navrhuje pred bytovým domom 41 stojísk na teréne. Dopravné napojenie stavby je riešené priamo z Vajnorskej ul. existujúcim vjazdom, dopravnú obsluhu zabezpečujú dve prevádzkové vetvy A a B, vetva A vychádza z miestnej komunikácie vedenej po Vajnorskej ul. a návrh predpokladá len vjazd pripojením vpravo zo spoločného pruhu z Vajnorskej ul. Vetva B je vnútroareálovou komunikáciou, ktorá plní funkciu prístupu k parkovacím stojiskám. Celková plocha pozemku je 3120 m², celková zastavaná plocha objektu je 747,50 m², spevnené plochy majú 1558,71 m² a plochy zelene tvoria 935,60 m².

Na predmetných pozemkoch sú v súčasnosti 2 bytové budovy, ktoré v minulosti slúžili ako ubytovne, v súčasnosti sú prázdne a budú asanované.

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. 13634/1, 13634/2 a 13635/3, stanovuje funkčné využitie územia: **viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, stabilizované územie.**

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch 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. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: viacpodlažné bytové domy

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania - zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc, 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

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bytové domy do 4 nadzemných podlaží, rodinné domy v doplnkovom rozsahu, zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu, pokiaľ nie sú súčasťou lokálnych centier, zariadenia telovýchovy a voľného času, zariadenia sociálnej starostlivosti rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu, zariadenia drobných prevádzok služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

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 vnútornom meste, kde sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby.

Predmetný investičný 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

s umiestnením stavby:	Bytový dom LE FAN
na parcele číslo:	13634/1, 13634/2 a 13635/3
v katastrálnom území:	Nové Mesto
miesto stavby:	Vajnorská 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 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
- 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)
- 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 komunikácií 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: potvrdená situácia

1x dokumentácia

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