



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
20.10.2017 MAGS OUIK 55001/2017-408692 Ing. Kuchtová/225 23.01.2018

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	
investičný zámer:	Zástavba rodinných domov Vajnory- ul. Pri mlyne
žiadosť zo dňa:	20.10.2017, doplnená dňa 14.11.2017 a 12.12.2017
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Marián Pokrivčák č. oprávnenia 1350AA
dátum spracovania dokumentácie:	január/2017

Predložená dokumentácia rieši: zástavbu 4 rodinnými domami, spolu so 6 bytovými jednotkami. Zástavbu tvoria 3 typy rodinných domov. Typ A a B sú dvojpodlažné nepodpivničené rodinné domy, umiestnené do ulice, každý s dvomi bytovými jednotkami so samostatnými vstupmi. Objekty sú zastrešené plochou strechou. Pôdorysný rozmer daných typov rodinných domov je 15,60 x 11,35 m. Typ C a D sú dvojpodlažné nepodpivničené rodinné domy nachádzajúce sa ďalej od cesty. Rodinný dom typu C má celkové rozmery 19,80 x 8,25 m. Rodinný dom typu D má celkové rozmery 17,80 x 10,90 m. Rodinné domy typu C a D sú zastrešené z časti plochou a sedlovou strechou. Dopravné napojenie je riešené priamo z ulice Pri mlyne cez novovytvorený vjazd, ktorým sa pokračuje po vnútroareálovej komunikácii, funkčnej triedy D1, z ktorej sú prístupné aj parkovacie stojiská a chodníky. Rodinné domy nachádzajúce sa ďalej od ulice majú prístup riešený pojazdným chodníkom. Rodinné domy A a B majú každý po dve bytové jednotky, pričom parkovanie je riešené v počte 2 x 2 stojiská, ktoré sú prístupné cez samostatné vjazdy priamo z ulice Pri mlyne. Šírka hlavného vstupu medzi parkoviskami rovnobežnými s ulicou je 6 m. Šírka pojazdného chodníka v areáli je 3,5 m. Výjazdy vozidiel zo všetkých vstupov budú len do praveho pruhu (ošetrené dopravnými značkami C2). Pre stavby rodinných domov je navrhnutých celkovo

14 parkovacích stojísk na pozemku investora - 10 stojísk bude napojených na ulicu samostatným vjazdom, 4 stojíská sú situované kolmo na ulicu, dopravne napojené priamo cez chodník.

Plošná výmera záujmových pozemkov: 1972 m²

Zastavaná plocha uvedená v PD: 566 m²

Plocha zelene uvedená v PD: 804 m²

Spevnené plochy uvedené v PD: 602 m²

Posúdenie zrealizovanej stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. 1841/1, 1841/2, 1842/1, 1843/1, 1843/2, 1843/3 je stanovené funkčné využitie územia:

- **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102**

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 **stabilizované územie**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť:

- **vo vonkajšom meste** sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského typu, prevláda uličná zástavba lemujúca mestské komunikácie. Pre vonkajšie územie sú charakteristické komplexy zástavby, areály, územia bytovej zástavby sídliskového typu a rozsiahle územia najmä izolovanej zástavby rodinných domov. V dotváraní území je rovnako ako v predošlých prípadoch potrebné **rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby** a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k ÚPN hl.m. z hľadiska funkčného využitia a intenzity využitia územia:

Konštatujeme: rodinné domy sú umiestnené vo funkčnej ploche málopodlažná zástavba obytného územia, kde sú v prevládajúcej miere rôzne zástavby rodinných domov v územiach slúžiacich pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia.

Nakoľko sa jedná o stabilizované územie, bolo spracované vyhodnotenie intenzity zastavanosti využitia územia na stanovenú funkčnú plochu. IZP na stanovenú funkčnú plochu je 0,297 a IZP realizovaného investičného zámeru, na základe výpočtov z dostupných údajov v projektovej dokumentácii, predstavuje 0,314. Hoci investičný zámer z hľadiska IZP predstavuje mierne zvýšenie, neprináša neprimeraný zásah do územia, nakoľko sa v území nachádzajú pozemky s väčšou intenzitou zastavania. Investičný zámer je možné akceptovať aj z hľadiska podlažnosti, nakoľko sa nemení charakteristický obraz a niveleta 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:	Zástavba rodinných domov Vajnory- ul. Pri mlyne
na parcele číslo:	1841/1, 1841/2, 1842/1, 1843/1, 1843/2, 1843/3
v katastrálnom území:	Vajnory
miesto stavby:	ulica Pri mlyne

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, znalostí všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky**:

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- pre rodinné domy typu A a B platí nasledovné: stavba bude umiestnená a povolená ako 1 objekt s 2-mi samostatnými vstupmi na 1 pozemku, t. j. bez rozdelenia pozemku oplotením na dva samostatné pozemky.
- intenzita zástavby je vyhodnotená pre typologický druh stavby – rodinný dom s 2-mi bytovými jednotkami. Upozorňujeme, že v prípade zmeny typologického druhu stavby (rodinný dom), resp. zmeny spôsobu zástavby z izolovaného rodinného domu (samostatne stojaci rodinný dom), na iný druh (čl. 6.1 STN 734301 Budovy na bývanie), bez zmeny plošnej výmery záujmového pozemku (resp. pozemkov), dôjde k zmene intenzity zastavanosti, t. j. k nárastu výsledného IZP a IPP. **Akékoľvek zmeny je potrebné dôsledne preveriť vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov a požiadať o vydanie záväzného stanoviska.**
- pri navrhovaných terasách a parkovacích státiach na spevnených plochách nesmie dôjsť k ich prestrešeniu, resp. realizácii plného prestropenia. V prípade realizácie prestrešenia, resp. plného prestropenia dôjde k nárastu celkovej zastavanej plochy a tým nárastu výsledného IZP.

- v textovej časti projektovej dokumentácie sa o rodinných domoch typu A a B pojednáva ako o rodinných dvojdomoch, z grafickej časti však jednoznačne vyplýva, že predmetné rodinné domy nie sú konštrukčne oddelené a teda predmetné rodinné domy typu A a B sú samostatne stojace rodinné domy s dvoma bytovými jednotkami so samostatnými vstupmi.
- pre úplnosť uvádzame, že po prepočítaní zastavanej plochy z dostupných údajov predloženej projektovej dokumentácie dosahuje celkovú výmeru 620,47 m².
- ďalej uvádzame že, podlažná plocha nadzemných podlaží vypočítaná z dostupných údajov predloženej projektovej dokumentácie dosahuje 873,59 m² z čoho vyplýva, že IPP predstavuje hodnotu 0,4.
- upozorňujeme, že výmera spevnenej plochy a plochy zelene uvádzaná v textovej časti projektovej dokumentácie je ± 1 m² odlišná od výmery spevnej plochy a plochy zelene uvádzanej v grafickej časti – výkres situácia.

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- upozorňujeme, že podľa aktuálne platnej STN 73 6110/Z2 je pre rodinný dom s 2 bytovými jednotkami potrebných 5 parkovacích miest v súlade s predloženým riešením. V prípade, že rodinný dom bude definovaný ako 2 x rodinný dom, bude potrebné zabezpečiť 6 parkovacích miest, t. j. pre každý rodinný dom po 3 parkovacie miesta. Nároky na statickú dopravu pre rodinný dom v zmysle platnej STN žiadame zabezpečiť na vlastnom pozemku.

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,
- ploché strechy na objektoch v ďalšom stupni dokumentácie riešiť ako vegetačné strechy, nepochôdzne strechy ako intenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5 – 25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 25 cm)
- 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 sadových úprav.
- Z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj zelené fasády; v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov. V ďalšom stupni dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav, ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky.

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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v.r.
primátor

Príloha: 1 x potvrdená koordinačná situácia + pôdorysy (3x)
Co: MČ Bratislava – Vajnory, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát - OUIK – archív, ODI