



AK Inžiniering spol. s r.o.
Pri mlyne 12
831 07 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
18.02.2019 MAGS OUIIC 39994/19-77347 Ing. Petrigová /305 13.06.2019

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XX
investičný zámer:	„Vila Sonia“
žiadosť zo dňa:	18.02.2019 a doplnená 17.04.2019, 03.06.2019 a 12.06.2019
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre vydanie územného rozhodnutia
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Marián Pokrivčák, 1350 AA
dátum spracovania dokumentácie:	január 2019

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu samostatne stojaceho nepodpivničeného dvojpodlažného rodinného domu s jednou bytovou jednotkou. Rodinný dom je osadený na pozemku v línii stavebnej čiary definovanej jestvujúcimi rodinnými domami, t.j. cca 2,6m od hranice pozemku. Hlavný vjazd na pozemok a vstup do objektu je zo západnej strany z Uhliskej ulice.

Na 1.NP sa nachádza technická miestnosť prístupná výlučne z exteriéru, hlavný vstup so vstupnou halou, chodba v centrálnej časti objektu so schodiskom, kúpeľňou s WC, na západ orientovaná pracovňa a šatník, a na východnú stranu orientovaná herňa, kuchyňa so špajzou, jedálňou a obývacou izbou s otvorenou dispozíciou s výstupom na terasu na východnej strane a do záhrady. Na 2.NP sa nachádza chodba v centrálnej časti objektu, WC, na východnú stranu orientovaná herňa, spálňa prepojená so šatníkom a kúpeľňou s WC a na východ orientovaný šatník prepojený s kúpeľňou, 2x obytná izba, pričom z jednej izby je výstup na terasu orientovanú na východnú stranu.

Objekt bude prestrešený plochou strechou o výške +6,400 m.

Dopravne je stavba napojená na priľahlú Uhliskú ulicu. Statická doprava bude zabezpečená tromi parkovacími stojiskami pred objektom rodinného domu. Dve stojiská budú na spevnenej

ploche pod vykonzolovanou časťou druhého nadzemného podlažia a tretie parkovacie stojisko bude vedľa, na spevnenej ploche na pozemku investora.

Stavba bude napojená na inžinierske siete – verejný vodovod, kanalizácia, plyn a elektrina. Dažďové vody budú odvádzané štrkovou drenážou do vsaku.

Bilancie intenzity využitia územia (uvedené v projektovej dokumentácii):

Celková plocha riešeného pozemku je 660,70 m², zastavaná plocha predstavuje 196,14 m², podlažná plocha objektu predstavuje 334,88 m², spevnené plochy tvoria 130,43 m² a plocha zelene tvorí 362,43 m².

Intenzita využitia územia: IPP= 0,51; IZP= 0,30; KZ= 0,55.

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 pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxx k.ú. Vajnory, stanovuje funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102, stabilizované územie**.

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.

Pozemok 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 **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.

Konštatujeme, že na podklade nami vykonaného kontrolného preverenia výpočtov dosahuje navrhovaná stavba hodnotu intenzity využitia územia v časti podlažnej plochy: 364,86 m², z čoho vyplýva, že index podlažných plôch navrhovanej stavby je IPP = 0,55.

Rodinný dom, ako prevládajúci spôsob využitia funkčnej plochy rešpektuje z hľadiska hmotovo-objemového riešenia, dosahovaných indexov využitia územia, osadenia v rámci stavebnej čiary a podlažnosti charakter stabilizovaného územia reprezentovaný existujúcou zástavbou funkčnej plochy a nevnáša do územia neprijateľný kontrast. 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:	„Vila Sonia“
na parcele číslo:	xxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Vajnory
miesto stavby:	Uhliská ulica

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 architektonicko - stavebného riešenia:

- upozorňujeme, že bilancie intenzity využitia územia pre výpočet podlažných plôch nie sú vo výkresovej časti projektovej dokumentácii vypracované v zmysle metodiky ÚPN. K územnému konaniu o umiestnení stavby požadujeme tieto údaje upraviť v zmysle metodiky ÚPN. (*pozn.: podlažná plocha objektu je súčet plôch všetkých podlaží objektu vrátane ohraničujúcich konštrukcií – nie len súčet podlažných plôch navrhovaných izieb*)

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

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

- zachytávanie dažďových vôd požadujeme riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním, alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území
- z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj zazelenenie oporných múrov a 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 (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene), ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky 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 – OUIČ, ODI