

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

**Poľnohospodárske družstvo Vajnory**  
**Hospodárska č. 9**  
**831 07 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka: Bratislava  
MAGS ORM 54259/11-364293 Ing.arch.Hanulcová 29.09.2011  
53517/11-352886

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

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| investor:                            | <b>Poľnohospodárske družstvo Vajnory</b>   |
| investičný zámer:                    | <b>Dvojgeneračné radové rodinné domy</b>   |
| žiadosť zo dňa:                      | 26.09.11   |
| typ konania podľa stavebného zákona: | <b>územné rozhodnutie</b>  |
| druh podanej dokumentácie:           | <b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>   |
| spracovateľ dokumentácie:            | <b>Ing.arch. Richard Duška</b>   |
| dátum spracovania dokumentácie:      | <b>09/2011</b>   |
| predložené doklady:                  | <b>autoremedúra stanoviska MČ Bratislava-Vajnory č.OS-UP-143/4350/2011 zo dňa 22.07.2011 k podaniu č.289622 zo dňa 31.05.2011 – súhlas</b> |

Hlavné mesto SR Bratislava vydalo dňa 05.09.2011 nesúhlasné záväzné stanovisko č. j. MAGS ORM 46927/11-289622 k investičnému zámeru „Dvojgeneračné radové rodinné domy, Budova na bývanie s občianskou vybavenosťou“; pre investora: Poľnohospodárske družstvo Vajnory. Spracovateľ dokumentácie: Ing.arch. Richard Duška; z 05/2011, pozemok parc.č. 2693/2, Roľnícka ul., k. ú. Bratislava - Vajnory. Dňa 26.09.2011 investor predložil novú žiadosť o vydanie záväzného stanoviska k prepracovanej projektovej dokumentácii, spracovanej Ing.arch. Richardom Duškom z 09/2011.

**Predložená prepracovaná dokumentácia rieši:** výstavbu dvoj, trojizbových a jednoizbových bytov pre väčšie aj menšie mladé rodiny, či jednotlivcov, niektoré so záhradou, iné s loggiou alebo s balkónom. Objekt je navrhovaný ako dvojpodlažný z časti s podkrovnými priestormi a z časti plochou strechou na úrovni 2.NP, je nepodpivničený. Objekt bude slúžiť prevažne na bývanie. Celkovo je riešených 12 bytov, z toho 2 jednoizbové na poschodí, 1 dvojizbový na prízemí, 3 dvojizbové na poschodí, 3 trojizbové na prízemí a 3 trojizbové na poschodí. Na 1.NP sa nachádzajú aj tri samostatné ateliéry. Dopravný prístup k objektu je riešený vjazdom a výjazdom cez chodník z južnej strany od Roľníckej ulici bez rampy. Statická doprava je riešená kolmými a pozdĺžnymi stáťami na parkoviskách vo vnútri riešeného areálu.

**Plošné bilancie podľa PD:**

plocha pozemku = 2799m<sup>2</sup>

zastavaná plocha = 613,4 m<sup>2</sup>

úžitková plocha = 945,7 m<sup>2</sup>

počet bytových jednotiek = 6 x 3-izbový spolu bytov = 12

Laurinská 7 II. poschodie

|                |                |                   |         |                   |                   |
|----------------|----------------|-------------------|---------|-------------------|-------------------|
| TELEFÓN        | FAX            | BANKOVÉ SPOJENIE  | IČO     | INTERNET          | E-MAIL            |
| 02/59 35 62 35 | 02/59 35 64 46 | VÚB 6327-012/0200 | 603 481 | www.bratislava.sk | orm@bratislava.sk |

4 x 2-izbový  
 2 x 1-izbový  
 3 x ateliér – nebytový priestor  
 čistá kancelárska plocha = 56,4m<sup>2</sup> – pre 5 zamestnancov  
 počet parkovacích miest = 29  
 spevnené plochy = 466m<sup>2</sup>  
 zelené plochy = 929,0m<sup>2</sup>  
 výška atiky strechy od ±0,000 = +6,100m  
 celková výška hrebeňa strechy = +6,900m  
 koeficient zastavanosti = 0,22  
 index podlažných plôch = 0,36  
 koeficient zelených plôch = 0,33  
 koeficient spevnených plôch = 0,47

**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 investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:** pre územie, ktorého súčasťou je záujmová parcela stanovuje, funkčné využitie územia: **malopodlažná zástavba obytného územia, kód 102**, t.j. územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a malopodlažných bytových domoch. V stabilizovaných územiach prihliadať na jestvujúci charakter prostredia - malopodlažné bytové domy do 4 podlaží v územiach s izolovanou rodinnou zástavbou nepripúšťať. Premiešané formy rodinnej a malopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v nových rozvojových územiach. Malopodlažné formy do 4 n.p. umiestňovať ako prechodové formy medzi VBZ a rodinnou zástavbou.

*Funkčné využitie prevládajúce:*

- bývanie v rodinných typoch objektov (rodinné domy a rôzne typologické druhy malopodlažných bytových objektov do 4. n.p.)
- min. podiel prevládajúcej funkcie 70% - podiel celkových nadzemných podlažných plôch

*Funkčné využitie prípustné:*

- zariadenia občianskej vybavenosti, zeleň plošná a líniová do 0,5 ha, zeleň pozemkov obytných budov a rodinných domov, zariadenia technického vybavenia územia a dopravné plochy (parkoviská) vstavané a rozptýlené v území – ak nie sú súčasťou centier lokálneho významu

*Funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu:*

- zariadenia telovýchovy a voľného času, malé bytovacie zariadenia do max. 40 lôžok – rozptýlené v území
- nad rámec daného územia možno výnimočne povoliť umiestnenie stavieb verejnej vybavenosti slúžiace širšiemu okoliu

*Funkčné využitie neprípustné:*

- v území možno prevádzkovať iba také činnosti, ktoré svojou prevádzkou, výrobným alebo technickým zariadením nerušia svojimi negatívnymi účinkami prevádzku stavieb a zariadení v ich okolí (nemožno napr. povoliť autoservisy, klampiarske prevádzky, stolárstva, ČSPH s autoservismi a opravovňami a pod.)

Parcela je súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie. V rámci stabilizovaného územia sa ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladaná miera stavebných zásahov je prevažne do 15% celkovej podlažnej plochy existujúcej zástavby v území. Jedná sa v zásade o nadstavby, dostavby a prístavby budov, využitie podkroví, úpravy a dovybavenie vnútroblokových priestorov, výstavbu v prielukách a podobne. Regulácia sa uplatňuje verbálnym formulovaním požiadaviek na riešenie a popisom prípustných a neprípustných zásahov do územia pre spracovanie podrobnejšej dokumentácie. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie

konkrétneho územia, ktoré je potrebné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality.

**Hlavné mesto SR Bratislava  
S Ú H L A S Í**

|                       |  |
|-----------------------|--|
| s umiestnením stavby: | <b>Dvojgeneračné radové rodinné domy</b> |
| na parcele číslo:     | <b>2693/2</b>                            |
| v katastrálnom území: | <b>Vajnory</b>                           |
| Miesto stavby:        | <b>Roľnícka ul.</b>                      |

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 riešenia dopravného vybavenia:**

- prístupová komunikácia k rodinným domom z Roľníckej ulice bude zrealizovaná ako verejne prístupná bez posuvnej brány z dôvodov:
  - zabezpečenia stáleho, neobmedzeného prístupu vozidiel z/na parkovisko Zdravotného strediska,
  - vylúčenia stavov blokovania premávky na Roľníckej ulici pri prejazde vozidiel posuvnou bránou.
- v prípade, že súčasťou je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu

**z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- predložiť v rámci stavebného konania a kolaudačného konania na oddelenie životného prostredia Magistrátu hl. m. SR Bratislavy projektovú dokumentáciu stavby na posúdenie malého zdroja znečistenia ovzdušia z hľadiska ochrany ovzdušia podľa § 27 zákona č. 137/2010 Z.z. o ovzduší
- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy
- preukázať v kolaudačnom konaní realizáciu sadových úprav podľa schválenej projektovej dokumentácie
- preukázať v rámci stavebného konania riešenie nakladania s komunálnym odpadom a nakladania s odpadmi zo stavebnej činnosti v súlade s platnými právnymi predpismi
- 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
- požiadať v kolaudačnom konaní oddelenie životného prostredia magistrátu o vyjadrenie k nakladaniu s odpadmi zo stavebnej činnosti a k umiestneniu zariadenia a priestoru na nakladanie s komunálnym 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, 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).

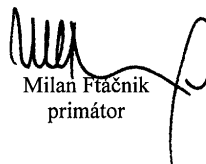
Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

Záväzné stanovisko platí po dobu platnosti schválenej územnoplánovacej dokumentácie, na základe ktorej bolo vydané. Záväzné stanovisko stráca platnosť, 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 (§140 b) ods. 3 zák.č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (stavebný zákon).

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom



  
Milan Ftáčnik  
primátor

Príloha – potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Vajnory  
Magistrát – OUP, ODP