

**FVA s.r.o.  
Tomášikova 30  
821 01 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
30.10.2014                      MAGS ORM 60528/14-353673                      Ing.arch.Hanulcová                      21.04.2015

Vec:

**Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>LAMAČ LAND s.r.o., Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Lamač - Bytový dom</b>
žiadosť zo dňa: 30.10.2014	doplnenie zo dňa:05.12.2014, 20.03.2015
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>umiestnenie stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>projekt stavby na vydanie zmeny územného rozhodnutia</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>FVA s.r.o. Bratislava, Ing. Mgr. Art. Martin Vanko, Ing. Mgr. Art. Ľubomír Fuňa</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>010/2014, doplnenie o situáciu peších trás z 03/2015</b>

**Predložená dokumentácia rieši:**

výstavbu bytového domu so 6-timi NP a jedným podzemným podlažím, s trojuholníkovým pôdorysom, situovaného v lokalite Staré záhrady v k.ú. Lamač. Bytový dom je navrhovaný ako súčasť budúceho polyfunkčného objektu (navrhovaného podľa UŠ). Prízemie tvorí technické zázemie domu a skladové priestory, 1.NP a 2.NP tvoria prenajímateľné priestory pre občiansku vybavenosť, ostatné štyri nadzemné podlažia sú obytné. Na každom podlaží sa nachádzajú tri 2-izbové byty, dva jednoizbové byty. Každý byt má balkón alebo loggiu. Objekt je zastrešený plochou nepochôdnou strechou. Na prízemí objektu sa nachádza hlavný vstup do bytového domu. Dopravné napojenie je riešené na starú Hodonínsku cestu. Statická doprava je riešená v počte 46 parkovacích miest na prilahlom parkovisku na teréne. K bytovému domu je navrhnutý chodník pre peších od existujúceho chodníka (zastávky MHD) pri Hodonínskej ceste I/2.

V zmysle doplnenej koordinačnej situácie je preukázaná rezerva pre rozšírenie Hodonínskej cesty na 4-pruhovú komunikáciu ako aj trasovanie hlavnej cyklotrasy pozdĺž tejto cesty (výhľadové dopravné stavby plánované v zmysle územného plánu mesta). Vzhľadom na uvedené je chodník pre peších pozdĺž Hodonínskej cesty v dočasnej polohe.

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 záujmový pozemok stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch:

- **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, kód regulácie F** - ostatná časť pozemkov parc.č. 616/23, 616/24, 616/25

**Podmienky funkčného využitia plôch:**

Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried.

Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch.

Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

- **ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130, rozvojové územie** - severovýchodná okrajová časť pozemkov parc.č. 616/23, 616/24, 616/25 a pozemok parc.č. 616/27

**Podmienky funkčného využitia plôch:**

Územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.

**Intenzita využitia územia:**

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**.

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu 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.
F	1,4	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,28	0,25

*Poznámka:*

- *index podlažných plôch (IPP)*, udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,
- *index zastavaných plôch (IZP)* udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,

- koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta,
- podiel započítateľných plôch zelene v území ( $m^2$ ) = KZ x rozloha funkčnej plochy ( $m^2$ ).

**Bilancie uvedené v predloženej projektovej dokumentácii:**

Celková plocha riešeného územia (parc.č.616/23, 616/24, 616/25) = 2325,00m<sup>2</sup>

Celková zastavaná plocha = 370,35m<sup>2</sup>

Podlažná plocha bývania = 1481,40m<sup>2</sup> = 69,5%

Podlažná plocha občianskej vybavenosti = 651,14 = 30,5%

Celková podlažná plocha nadzemných častí = 2132,54 = 100%

Počet bytov = 20

Počet parkovacích miest = 46

Plocha zelene = 835,76m<sup>2</sup>

Spevnené plochy = 1208,45m<sup>2</sup>

Výška atiky plochej strechy = +20,100 od ±0,000 = výške podlahy 1.NP = 192,30m n.m. B.p.v.

Dosahované indexy podľa predloženej dokumentácie sú:

IZP = 0,16 - vyhovuje

IPP = 0,917 - vyhovuje

KZ = 0,36 - vyhovuje

Z hľadiska funkčného využitia územia a z hľadiska intenzity využitia územia je predložený investičný zámer **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	<b>Lamač - Bytový dom</b>
na parcele číslo:	<b>616/23, 616/24, 616/25, 616/27</b>
v katastrálnom území:	<b>Lamač</b>
miesto stavby:	<b>Hodonínska cesta, lokalita Staré záhrady</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, 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

**UPOZORNENIE:**

Vzhľadom na to, že podmienky v území sa zmenili odporúčame v budúcnosti v spolupráci s mestskou časťou spracovať novú urbanistickú štúdiu, ktorej obstarávateľom by mala byť Mestská

časť Bratislava - Lamač, ako podklad pre usmerňovanie investičnej činnosti v danom území. V urbanistickej štúdii by mala byť zohľadnená celá rozvojová funkčná plocha s už zrealizovanou zástavbou, navrhovanou zástavbou, ako aj dopravné väzby, napojenie na inžinierske siete, navrhovaná trasa cyklotrasy, pešie trasy, zeleň, atď. so zohľadnením aktuálnych majetko-právnych vzťahov v predmetnom území.

S ohľadom na navrhnuté dopravno-urbanistické riešenie nie je účelné následne areálové komunikácie zaradiť do siete miestnych komunikácií hl. mesta.

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 – potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Lamač + potvrdená celková situácia z 10/2014  
+ situácia peších trás z 03/2015

Magistrát – ODP