

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

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
23.01.2017	MAGS ORM 36069/17-15129	Ing.arch.Hanulcová	21.03.2017

Vec:

**Záväzné 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:	23.01.2017
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>umiestnenie stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>projekt stavby pre vydanie 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>01/2017</b>

Hlavné mesto SR Bratislava vydalo dňa 21.04.2015 súhlasné záväzné stanovisko k predmetnému investičnému zámeru pod č. MAGS ORM 60528/14-353673. V aktuálnej žiadosti sa uvádza, že dôvodom pre opätovnú žiadosť je zmena v spôsobe odkanalizovania objektu a pripojenia na verejný vodovod, čo má za následok záber nových pozemkov v rámci územného konania.

**Predložená dokumentácia rieši:**

novostavbu bytového domu so 6-timi NP a jedným podzemným podlažím, s trojuholníkovým pôdorysom, situovaného v lokalite Staré záhrady. V bytovom dome je navrhovaných 20 bytových jednotiek a prenajímateľné priestory. Dopravné pripojenie objektu je na starú Hodonínsku cestu. Statická doprava je riešená v normovom počte 46 parkovacích miest na priľahlom parkovisku na teréne. K bytovému domu je navrhnutý chodník pre peších od existujúceho chodníka (zastávky MHD) pri Hodonínskej ceste (I/2). V koordinačnej situácii je preukázaná rezerva pre rozšírenie Hodonínskej cesty na 4-pruhovú komunikáciu ako aj trasovanie hlavnej cyklotrasy pozdĺž tejto cesty. Chodník pre peších pozdĺž Hodonínskej cesty je vzhľadom na uvedené v dočasnej polohe.

Členenie stavby:

SO 01 – Bytový dom

SO 02 – Spevnené plochy a komunikácie

- SO 03 – Vjazd na pozemok
- SO 04 – Chodník – Hodonínska
- SO 05 – Oporný múr
- SO 06 – Prípojka vody
- SO 07 – Areálový rozvod vody
- SO 08 – Splašková kanalizácia
- SO 09 – Dažďová kanalizácia
- SO 10 – Transformačná stanica
- SO 11 – VN prípojka
- SO 12 – NN káblové rozvody
- SO 13 – NN prípojka
- SO 14 – Areálové osvetlenie
- SO 15 – Prekládka NN vzdušného vedenia
- SO 16 – Terénne a sadové úpravy
- SO 17 – Oplotenie
- SO 18 – Prieput

**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 sú záujmové pozemky 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, zelene 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 ( $m^2$ ).

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky, cez ktoré sú trasované inžinierske siete stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch:

- **zberná komunikácia FT B1 – Hodonínska cesta (parc.č. 617/8)**
- **plochy námestí a ostatné komunikačné plochy (parc.č. 608/2, 608/3)**
- **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, stabilizované územie (parc.č. 598/1)**

### **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>

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

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

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

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

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

Počet bytov = 20

Počet parkovacích miest = 46

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, 617/8, 608/2, 608/3, 609/3, 598/1</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
- 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 zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími tvárniciami
- 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
- 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 navrhnutých sadových úprav

### - 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

**UPOZORNENIE:**

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

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 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.

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 celková situácia

Co: MČ Bratislava – Lamač + potvrdená situácia  
Magistrát – ODI, archív