



Architektonická kancelária
Ing.arch. Juraj Kerti
Zlatohorská 9
841 03 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
30.11.2017 MAGS OUIIC 57684/17-454035 Ing.arch.Hanulcová/199 20.02.2018

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

| | |
|--------------------------------------|--|
| investor: | Lamač Land s.r.o., Bratislava |
| investičný zámer: | Bytový dom - novostavba |
| žiadosť evidovaná dňa: | 30.11.2017 |
| typ konania podľa stavebného zákona: | umiestnenie stavby |
| druh podanej dokumentácie: | dokumentácia pre územné rozhodnutie |
| spracovateľ dokumentácie: | Ing.arch.Juraj Kerti, reg.č.0401AA |
| autori projektu: | Ing.Mgr.art.Martin Vanko, Ing.Mgr.art.Lubomír Fuňa |
| dátum spracovania dokumentácie: | 11/2017 |

Predložená dokumentácia rieši:

novostavbu bytového domu situovanú v lokalite Staré záhrady. Navrhovaná stavba je nepravidelného trojuholníkového pôdorysu, je nepodpivničená. Objekt má 9 NP + 1 čiastočne ustúpené podlažie, určený je pre účely bývania a občiansku vybavenosť so samostatnými komunikačnými jadrami – schodiskami a výt'ahmi. V bytovom dome je navrhovaných 26 bytov a 12 apartmánov. Objekt bude zastrešený plochou strechou. Dopravné pripojenie objektu je na starú Hodonínsku cestu. Statická doprava je riešená v dostatočnom normovom počte 46 parkovacích miest na pril'ahlom 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 (výhľadové dopravné stavby plánované v zmysle územného plánu mesta). Vzhľadom na uvedené je navrhnutý chodník pre peších pozdĺž Hodonínskej cesty v dočasnej polohe.

Objektová skladba:

- 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 a ORL
- 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 SR Bratislava vydalo dňa 21.04.2015 súhlasné záväzné stanovisko k predmetnému investičnému zámeru pod č. MAGS ORM 60528/14-353673.

Z dôvodu zmeny v spôsobe odkanalizovania objektu a pripojenia na verejný vodovod, čo malo za následok záber nových parciel v rámci územného konania bolo na stavbu vydané súhlasné záväzné stanovisko č. MAGS ORM 36069/17-15129 zo dňa 21.03.2017.

Aktuálne predložená dokumentácia je opätovne prepracovaná z dôvodu limitujúcich ochranných pásiem na pozemku, čím došlo k zmenšeniu zastavanej plochy objektom a k jeho navýšeniu z pôvodného 1PP + 6NP na 9NP + 1 čiastočne ustúpené. Okrem výšky došlo aj k zmene funkčnej náplne objektu z pôvodných 20 bytov a prenajímateľných priestorov na 26 bytov + 12 apartmánov.

V zmysle platného Územného plánu hl. m. SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, je plánované rozšírenie Hodonínskej cesty, zbernej komunikácie FT B1 na 4-pruhovú komunikáciu ako aj trasovanie hlavnej cyklotrasy pozdĺž tejto cesty. V koordinačnej situácii je preukázaná rezerva pre rozšírenie samotnej cesty aj cyklotrasy, avšak absentuje rezerva pre chodník pre peších. Nakoľko objekt trafostanice je v tesnej blízkosti k preukázanej rezerve, je potrebné umiestniť trafostanicu tak, aby bola držaná rezerva aj pre chodník pre peších.

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 riešené územie 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 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 (m²) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m²).

Plošné bilancie uvedené v predloženej DÚR:

Plocha pozemkov = 2325,00m²

Navrhovaná zastavaná plocha = 336,79m²

Celková podlažná plocha = 3248,09m²

Celková úžitková plocha = 2539,07m²

Plochy zelene = 960,93m²
 Podlažná plocha OV (1.NP – 4.NP) = 1163,54m² = 35,82%
 Počet apartmánov = 12
 Podlažná plocha bývania (1.NP – 10.NP) = 2084,55m² = 64,18%
 Počet bytov = 26
 Počet parkovacích státí = 46
 Výška atiky plochej strechy = +34,37m od ±0,000 = 1.NP = 192,300m n.m.B.p.v.

IZP = 0,145 - vyhovuje
 IPP = 1,397 - vyhovuje
 KZ = 0,413 - vyhovuje

Investičný zámer je navrhovaný v území určenom predovšetkým pre umiestňovanie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach. V území je prípustné umiestňovať najmä: bytové domy, zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried.

Z uvedeného vyplýva, že z hľadiska funkčného využitia 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: | Bytový dom, Hodonínska cesta – Staré záhrady |
| na parcele číslo: | 616/23, 616/24, 616/25, 616/27 |
| v katastrálnom území: | Lamač |
| miesto stavby: | Hodonínska cesta |

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 riešenia verejného dopravného vybavenia so zmenou územného rozhodnutia v umiestnení časti stavby súhlasíme s podmienkou:

- trafostanica bude odsunutá od Hodonínskej cesty z dôvodu držania rezervy pre výhľadové dopravné stavby - rozšírenie Hodonínskej cesty na 4-pruhovú komunikáciu, trasovanie hlavnej cyklotrasy, ako aj chodníka pre peších na zabezpečenie dostupnosti k zastávkam MHD.

Upozorňujeme:

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

- z hľadiska ochrany životného prostredia:

- SV časťou záujmového územia (cca 1/4 - 1/3) prechádza biocentrum a biokoridor Lamačského potoka – ÚSES. Je potrebné vyžiadať si stanovisko správcu toku, a orgánu ochrany prírody a krajiny.

- 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

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: opečiatkovaná situácia

Co: MČ Bratislava – Lamač + opečiatkovaná situácia
Mag. archív, ODI