

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Skirkanič

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
MAGS ORM 41967/12-270481

Vybavuje/linka
Ing.arch.Hanulcová

Bratislava
28.11.2013

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

investor:	
investičný zámer:	Dočasná predajňa stavebnín a stavebný dvor s oplotením
žiadosť zo dňa: 02.05.2012	doplnené 25.04.2013
typ konania podľa stavebného zákona:	predĺženie užívacieho povolenia
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie dočasnej stavby
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Ján Kačala, AA
dátum spracovania dokumentácie:	07/2002

Konštatujeme:

Hl.m.SR Bratislava vydalo súhlasné stanovisko č. MAGS ORM 8493/07-40577 dňa 29.06.2007 do doby dočasnej do 30.06.2009.

Hl.m.SR Bratislava vydalo súhlasné stanovisko č. MAGS ORM 40774/09-56756 dňa 18.06.2009 do doby dočasnej do 30.06.2012 s platnosťou záväzného stanoviska jeden rok od jeho vydania.

Hl.m.SR Bratislava vydalo súhlasné stanovisko č. MAGS ORM 41985/10-213793 dňa 19.07.2010 do doby dočasnej do 30.06.2012.

Projektová dokumentácia rieši: jestvujúcu predajňu stavebnín a stavebný dvor s oplotením v lokalite Hodonínskej ulice, k.ú. Lamač. Objekt je zložený z troch spojených priestorov - kancelárie s predajňou, zázemia pracovníkov a skladu. Budova je jednoduchý jednopodlažný objekt, zastrešený šikmými strechami. Dopravne je objekt napojený na starú Hodonínsku cestu.

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** (ostatná časť pozemku, na ktorej sa nachádza stavebný objekt)
- **ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130** (SV okrajová časť pozemku)

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

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** (ostatná časť pozemku, na ktorej sa nachádza stavebný objekt)

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.

Intenzita využitia územia:

Pozemok je súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie, kód regulácie F**.

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).

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:

- **ostatná ochranná a izolačná zeleň**, číslo funkcie **1130** (SV okrajová časť pozemku)

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:

Pozemok je súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**.

V zmysle Územného plánu hl. m. SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, je plánované rozšírenie Hodonínskej cesty na 4-pruhovú komunikáciu so súbežnou hlavnou cyklistickou trasou, ktorým bude dotknutá západná strana záujmového pozemku, taktiež jestvujúce napojenie z cesty I/2 na starú Hodonínsku ul. je iba dočasné, pričom v zmysle spracovanej Urbanistickej štúdie Lamač - Staré záhrady (sprac. Hupro, rok 2006) a Urbanistickej štúdie zóny Záhorská Bystrica - Františkov Majer (sprac. Ing. arch. Drobniak, Ing. arch. Jurkovič, rok 2009) je dopravné napojenie danej lokality na Hodonínsku cestu do plnohodnotnej križovatky aj s ľavým odbočením a je podmieňujúcou investíciou všetkých investorov v tejto lokalite, ktorých stavby majú byť v zóne umiestňované ako trvalé. Uvedeným riešením je dotknutá južná časť záujmového pozemku.

Pozemok je súčasťou územia, pre ktoré bola obstaraná „Urbanistická štúdia zóny Staré záhrady – návrh október 2006“ odsúhlasená uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava – Lamač č.52/2007/V zo dňa 22.03.2007 ako podklad pre usmerňovanie investičnej činnosti.

V jej zmysle sa realizovaný investičný zámer nachádza v sektore D, ktorý je zahrnutý do 3-tej etapy realizácie zámerov v zóne.

Pozemok, na ktorom je realizovaný dočasný investičný zámer, sa nachádza prevažne v ploche odsúhlasenej pre izolačnú zeleň popri Hodonínskej ulici a v ploche ochranného pásma kanalizácie 2 xDN 1000.

Východná časť pozemku je v polyfunkčnej ploche, v ktorej je uvažovaný 75%-ntný podiel občianskej vybavenosti a 25 %-ntný podiel bývania. Odsúhlasený IZP je v tejto ploche 0,28, priemerná podlažnosť je 5 nadzemných podlaží (maximálna je 13 – okolo navrhovanej kruhovej križovatky medzi sektormi Da C), IPP je 1,40 a KZ je 0,25.

V území **nie je prípustné umiestňovať** najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, areálové zariadenia občianskej vybavenosti s vysokou koncentráciou osôb a nárokmi na obsluhu územia, zariadenia veľkoobchodu, autokempingy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Z uvedeného vyplýva, že umiestnený dočasný investičný zámer **nie je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, ktorý bol schválený dňa 15.12.2011 VZN hlavného mesta SR Bratislavy č.17/2011 (Zmeny a doplnky 02 Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy) s účinnosťou od 01.02.2012. Konštatujeme, že investičný zámer (pokiaľ by sa jednalo o trvalú funkciu) **je v rozpore** aj s odsúhlasenou urbanistickou štúdiou. Vzhľadom na to, že sa jedná len o jestvujúcu dočasnú stavbu

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s predĺžením lehoty užívaním dočasnej stavby:	Dočasná predajňa stavebnín a stavebný dvor s oplotením Stavebniny v Lamači, Bratislava
na parcele číslo:	616/2, 616/6
v katastrálnom území:	Lamač
miesto stavby:	Hodonínska ulica

na dobu určitú, a to do doby rozšírenia Hodonínskej cesty, resp. do doby vybudovania definitívneho dopravného napojenia zóny v zmysle prehĺbujúcej Urbanistickej štúdie zóny Lamač - Staré záhrady (sprac. Hupro, rok 2006) a Urbanistickej štúdie zóny Záhorská Bystrica - Františkov majer (sprac. Ing. arch. Drobniak a Ing., arch. Jurkovič, rok 2009), najneskôr však do 31.12.2018.

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 dopravného plánovania:

- dopravné napojenie danej lokality na Hodonínsku cestu do plnohodnotnej križovatky aj s ľavým odbočením a je podmieňujúcou investíciou všetkých investorov v tejto lokalite, ktorých stavby majú byť v zóne umiestňované ako trvalé
- statická doprava pre potreby stavebnín bude riešená v areáli stavby

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:

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

Milan Ftáčnik v.r.
primátor

Príloha – potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Lamač + potvrdená situácia
Magistrát – ODP