

**K.T.Plus, s.r.o.
Kopčianska 15
851 01 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
19.11.2015 MAGS OUIK 56895/15-373896 Ing.arch.Hanulcova 01.02.2016

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Hlavačka
investičný zámer:	Prípojky technickej infraštruktúry (napojenie na plyn, pitnú vodu, odkanalizovanie, napojenie na el. energiu, prístupová komunikácia) a návrh parcelácie stavebných pozemkov - Zhorínska ulica, Bratislava - Lamač
žiadosť zo dňa:	19.11.2015
typ konania podľa stavebného zákona:	umiestnenie stavby - zmena územného rozhodnutia
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Marko Valach, AA, reg.č1366AA
dátum spracovania dokumentácie:	06/2013

Predložená dokumentácia rieši:

prípojky technickej infraštruktúry - napojenie na plyn, pitnú vodu, odkanalizovanie, napojenie na elektrickú energiu, prístupovú komunikáciu a návrh parcelácie stavebných pozemkov v časti rozvojovej zóny Zečák. Prístupová komunikácia SO.01 je riešená iba na pozemkoch investora pre 6 stavebných parciel ako MO 5,5/30 v dĺžke 47m, s budúcim pripojením na plánovanú prístupovú komunikáciu v záujmovej časti zóny Zečák v trase existujúcej poľnej cesty, ktorá nie je predmetom stavby. Existujúca prístupová komunikácia - poľná cesta nespĺňa technické parametre pre obsluhu územia s uvažovanou zástavbou obytnej funkcie a v zmysle UŠ zóny Nový Lamač (Aplan 2005) je plánovaná ako komunikácia FT C3 kat.MO 7,5/30. V súčasnosti sa návrh dopravnej obsluhy rozvojovej zóny Zečák precipuje v spracovávanom územnom pláne zóny.

K predmetnej dokumentácii sme sa už raz vyjadrili listom - Odpoveď na žiadosť zo dňa 27.11.2013. Predložená dokumentácia je z hľadiska riešenia dopravy totožná s pôvodnou a podľa odporúčaní v liste zo dňa 27.11.2013 je prístupová komunikácia (SO.01) napojená na plánovanú komunikáciu f.tr. C3 kat. MO 7,5/30 v trase existujúcej poľnej cesty pre obsluhu územia s uvažovanou zástavbou obytnej funkcie.

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 pozemky parc. č.2555/431, 432, 419, k.ú. Lamač, stanovuje územný plán *funkčné využitie územia*:

- **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102**

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu.

V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

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.
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 - 600m ²	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 - 1000 m ²	0,22	0,40
				radové RD - pozemky 300 - 450 m ²	0,32	0,25
				átriové RD - pozemky 450 m ²	0,50	0,20
				bytové domy	0,30	0,35

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).

Zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia patria medzi prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že predložený investičný zámer je **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, resp. zmenou územného rozhodnutia	Prípojky technickej infraštruktúry (napojenie na plyn, pitnú vodu, odkanalizovanie, napojenie na elektrickú energiu), prístupová komunikácia, návrh parcelácie stavebných pozemkov
na parcele číslo:	2555/431, 2555/432, 2555/419
v katastrálnom území:	Lamač
miesto stavby:	Zhorínska ulica - Zečák

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:

- s umiestnením stavby súhlasíme v zmysle prepracovanej dokumentácie za podmienky, že podmienkou kolaudácie prístupovej komunikácie SO.01 bude zrealizovaná a skolaudovaná aj prístupová komunikácia v trase existujúcej poľnej cesty, na ktorú sa objekt SO.01 napája.

- 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:

K návrhu parcelácie stavebných pozemkov sa nevyjadrujeme.

MČ Bratislava - Lamač ako garant miestnych komunálnych záujmov v súčasnosti na podklade UŠ zóny Nový Lamač obstaráva spracovanie Územného plánu zóny Bratislava, Lamač - Zečák, ktorý bude obsahovať o.i. návrh komplexnej dopravnej obsluhy územia a vymedzenie pozemkov na verejnoprospešné stavby.

S ohľadom na navrhnuté dopravno-urbanistické riešenie nie je účelné následne prístupovú komunikáciu zaradiť do siete miestnych komunikácií hl.m. ako miestnu komunikáciu I. resp. II. triedy.

Nakoľko v predloženej dokumentácii sa uvádza, že parkovacie stojiská budú vybudované na pozemkoch rodinných domov v počte takmer 2 parkovacie stojiská pre jeden rodinný dom, čo je v zmysle platnej STN 73 6110/Z2 nepostačujúce, je potrebné pri spracovávaní dokumentácie rodinných domov v zóne postupovať podľa platnej STN.

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie resp. k spojenému konaniu, požiadajte oddelenie správy komunikácií a oddelenie dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko

z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného 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

Co: MČ Bratislava – Lamač
Magistrát – ODI