

**Rouseková**

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
13.07.2015 MAGS OUIK 48347/15-302836 Ing.arch.Hanulcova 16.02.2016

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	EUROPA REAL, s.r.o., Bratislava
investičný zámer:	Bytový dom Rázsochy
žiadosť zo dňa: 13.07.2015	výzva zo dňa: 25.11.2015 doplnenie zo dňa: 21.01.2016
typ konania podľa stavebného zákona:	umiestnenie stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Sány Novák Architekti, Bratislava, Ing. arch. Peter Sány, AA reg.č. 1672 AA, Ing.arch. Ľubomír Novák
dátum spracovania dokumentácie:	01/2016

Predložená dokumentácia rieši:

výstavbu bytového domu umiestneného v lokalite rozostavanej nemocnice Rázsochy. Pozemky majú rovinatý charakter, zo severu susedia s miestnou komunikáciou, z východu sú lemované lesným porastom a z južnej strany susedia s rodinným domom. Okolie je okrem stavby rodinného domu na susednom pozemku nezastavané. Bytový dom je navrhovaný pomerne jednoduchou hmotou, fasáda je perforovaná loggiami, najvyššiemu podlažiu - ustúpenému prislúchajú terasy. Byty situované na 1.NP budú mať vlastné predzáhradky. Objekt má celkovo šesť podlaží, z toho jedno podzemné podlažie a päť nadzemných podlaží - z toho posledné piate nadzemné podlažie je ustúpené. Dopravné napojenie je z ulice Pod Zečákom predĺžením a rozšírením komunikácie k susednému rodinnému domu (v súlade podľa návrhu riešenia Územného plánu zóny Bratislava, Lamač – Zečák, ktorý je v štádiu dopracovania podľa pripomienok z prerokovania). Prístup peších je zabezpečený dobudovaním chodníka od vstupu do bytového domu k existujúcemu chodníku na ulici Pod Zečákom.

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 predmetné pozemky k.ú. Lamač, stanovuje územný plán *funkčné využitie územia*:

- zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, kód regulácie F

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:

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).

Dosahované indexy v zmysle predloženej dokumentácie sú:

Celková plocha pozemkov = $1601m^2$

zastavaná plocha = $439m^2$

hrubá podlažná plocha = $1917m^2$

spevnené plochy = $538m^2$

celková plocha zelene = $624m^2$

celkový počet bytov = 15

počet nebytových priestorov = 4
 počet parkovacích státí na teréne = 13
 počet parkovacích státí v podzemnej garáži = 17
 výška atiky strechy = +15,300m od $\pm 0,000$ = výške podlahy 1.NP

IZP = 0,27 – vyhovuje
 IPP = 1,20 – vyhovuje
 KZ = 0,39 – vyhovuje

Celková podlahová plocha nadzemných podlaží = 1917m²

z toho :

- bývanie = 1325m²
- OV = 407m²

Vyhodnotenie podielu bývania celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy:

- výmera funkčnej plochy = 49984m² = 100%
- podiel podlažných plôch na bývanie = 34989m² = 70%
- existujúci podiel podlažných plôch na bývanie 2660m² = 5,32%
- navrhovaný podiel podlažných plôch určených na bývanie = 3985m² = 7,97%
- voľný podiel bývania vo funkčnej ploche = 31004m²

V území je prípustné umiestňovať najmä: bytové domy, zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

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	Bytový dom Rázsochy
na parcele číslo:	1954/1, 1954/2, 1954/6 - BD 1956/6, 1956/5, 1956/7, 1948/3, 1946/9 - TI + komunikácie
v katastrálnom území:	Lamač
miesto stavby:	ulica Pod Zečákom

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

UPOZORNENIE:

Záujmový pozemok je súčasťou územia, pre ktoré MČ Bratislava – Lamač ako garant miestnych komunálnych záujmov obstaráva Územný plán zóny Bratislava, Lamač – Zečák (definuje o. i. reguláciu územia a vymedzenie pozemkov na verejnoprospešné stavby). V súčasnosti však proces obstarania a schválenia územného plánu zóny ešte nie je ukončený. Hl.m. SR Bratislava sa vyjadrilo k návrhu riešenia Územného plánu zóny Bratislava, Lamač – Zečák stanoviskom č. MAGS OKUS 57748/13-364255 zo dňa 10.3.2014, v ktorom definuje nesúlad s nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou (územným plánom mesta) vo vedení hlavnej obslužnej komunikácie. Taktiež v uvedenom stanovisku požaduje hlavné mesto dokumentáciu územného plánu zóny prepracovať.

S ohľadom na navrhnuté dopravno-urbanistické riešenie nie je účelné následne prístupovú komunikáciu k bytovému domu (predĺženú a rozšírenú existujúcu komunikáciu k rodinnému domu) zaradiť do siete miestnych komunikácií hl.mesta miestnu komunikáciu ako I. resp. II. triedy.

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