



STRONGER s.r.o.
Pridánky 6
841 03 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
05.02.2018 MAGS OUIK 37930/18-30368 Ing.arch.Hanulcová/199 21.05.2018

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	STRONGER s.r.o., Bratislava
investičný zámer:	Polyfunkčný objekt Pridánky - Prestavba rodinného domu na polyfunkčný objekt autoopravovne a kancelárskych priestorov
žiadosť evidovaná dňa:	05.02.2018, doplnená mailom dňa 16.04.2018, 21.05.2018
typ konania podľa stavebného zákona:	umiestnenie stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
zodp.projektant:	Ing.Peter Trávníček, reg.č.2354*A1
zodp.projektant:	PD - Komunikácie a spevnené plochy – Ing.Peter Žák, reg.č. 5962*I2
dátum spracovania dokumentácie:	03/2017 06/2017

Predložená dokumentácia rieši:

Na riešenom pozemku sa nachádzajú objekty starého rodinného domu a garáže, ktoré budú v rámci rekonštrukcie odstránené. Pôvodný rodinný dom bude zrekonštruovaný na polyfunkčný objekt slúžiaci pre poskytovanie služieb v oblasti ľahkého priemyslu, s prevádzkou pneuservisu s drobnými opravami osobných motorových vozidiel /autoopravovne/. Prevádzka pneuservisu s drobnými opravami bude situovaná na 1.NP. Na 2.NP budú situované kancelárie pre administratívu a ekonomické služby so sociálnym zázemím. Objekt po architektonickej stránke je navrhovaný v jednoduchom funkcionalistickom štýle typického pre skladové, resp. halové objekty s kancelárskymi priestormi. Objekt je dvojpodlažný zastrešený plochou strechou. Statická doprava

je riešená v počte 10 parkovacích miest na pozemku investora. Dopravné napojenie je riešené z ul. Pridánky na Lamačskú cestu.

Objektová skladba:

SO1 Rekonštrukcia rodinného domu na polyfunkčný objekt

SO2 Spevnené plochy a parkoviská

SO3 Železobetónová žumpa

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 obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502, kód regulácie D**

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia pre umiestňovanie obslužných zariadení obchodu, výrobných a nevýrobných služieb s príslušnými súvisiacimi činnosťami.

Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie a zariadenia pre požiaru 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 *pre vonkajšie mesto*:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
D	0,9	502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,40	0,15

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).

Plošné bilancie uvedené v predloženej DÚR:Plocha pozemkov = 1124,00m²Navrhovaná zastavaná plocha = 213,51m²Celková podlažná plocha = 427,03m²Zastavaná plocha spevnených plôch = 110,65m²Zastavaná plocha parkoviská = 99,83m²Plochy zelene = 700m²

Počet parkovacích státí na teréne = 10

Výška atiky plochej strechy = +8,700m od ±0,000 = 1.NP

IZP = 0,1899555 = 0,19 – max. IZP = 0,40 – vyhovuje

IPP = 0,3799199 = 0,38 = 0,4 – max. IPP = 0,9 – vyhovuje

KZ = 0,6227758 = 0,62 – min.KZ = 0,15 – vyhovuje

Investičný zámer je navrhovaný v území určenom predovšetkým pre umiestňovanie obslužných zariadení obchodu, výrobných a nevýrobných služieb s príslušnými súvisiacimi činnosťami. Zariadenia obchodu, služieb výrobných a nevýrobných patria medzi prevládajúce spôsoby funkčného využitia danej funkčnej plochy. V území je prípustné umiestňovať administratívne budovy, výrobné a nevýrobné služby pre obsluhu územia.

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:	Prestavba rodinného domu na polyfunkčný objekt autoopravovne, pneuservisu a kancelárskych priestorov
na parcele číslo:	1885, 1886/1, 1886/2, 1887, 1888, 1889
v katastrálnom území:	Lamač
miesto stavby:	Lamačská 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 s umiestnením polyfunkčného objektu súhlasíme s upozornením:

- V zmysle platného Územného plánu hl.m.SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, je plánované rozšírenie zbernej komunikácie Lamačskej cesty (cesta I.triedy) na 4-pruhovú komunikáciu, v súvislosti s uvedeným rozšírením nebude možné riešiť vjazdy na pozemky pozdĺž Lamačskej cesty priamo z tejto komunikácie, ale prostredníctvom novej obslužnej komunikácie – predĺženie ulice Pridánky, vedenej pozdĺž diaľnice D2, pričom existujúca komunikácia Pridánky bude taktiež rozšírená (na obslužnú komunikáciu f.tr.C3 kat. MO 8/30).

Rozšírením a predĺžením ulice Pridánky (trasovaním pozdĺž diaľnice D2) môžu byť zasiahnuté pozemky stavby. Navrhujeme počítať s územnou rezervou pre uvedené dopravné stavby.

- V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.
- V prípade nevyhovujúceho technického stavu prístupovej komunikácie bude k užívaniu stavby nutná jej rekonštrukcia.

- 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:

Predmetné pozemky môžu byť dotknuté ochranným pásmom železnice a diaľnice.

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