



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pán

Ing. Róbert Raninec

Kremel'ská 63
841 10 Bratislava

Váš list
zo dňa **14.07.2022**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 57553/2022-
474440**

Vybavuje / Linka
**Ing. Eva Galiňska
+421 2 59356 294**

V Bratislave
30.09.2022

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Lamačská brána, s.r.o., Dúbravská cesta 2, 841 04 Bratislava v zastúpení Ing. Róbertom Ranincom, Kremel'ská 63, 841 10 Bratislava
investičný zámer:	„LA PLAZA – polyfunkčný bytový dom“
žiadosť zo dňa:	14.07.2022, doplnená 07.09.2022
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné konanie
spracovateľ dokumentácie:	OLEGSSON & PARTNERS s.r.o, Prachatická 2466/4, 960 01 Zvolen
zodpovedný projektant:	Ing arch. Peter Pagáč autorizovaný architekt 1616AA
dátum spracovania dokumentácie:	06/2022

Predložená projektová dokumentácia rieši: novostavbu polyfunkčného bytového domu „LA PLAZA“ – v lokalite Pod Zečákom, v mestskej časti Bratislava-Lamač. Na riešených pozemkoch sa v súčasnosti nachádza jestvujúci rodinný dom, ktorý bude asanovaný v celom rozsahu, na základe samostatného konania na odstránenie stavby.

Stavba je členená na nasledovné stavebné objekty:

- SO.01 Polyfunkčný bytový dom
- SO.02 Exteriérové nájazdové rampy
- SO.03 Spevnené plochy
- SO.04 Terénne a sadové úpravy
- SO.05 Drobná architektúra
- SO.06 Verejný chodník a cyklochodník
- SO.07 Verejné osvetlenie
- SO.08 Prípojka vody
- SO.09 Prípojka splaškovej kanalizácie
- SO.10 Dažďová kanalizácia
- SO.11 Prípojka plynu
- SO.12 Prípojka NN
- SO.13 Prípojka telekomunikácie
- SO.14 HTU

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Hlavná hmota objektu je situovaná diagonálne na pozemku, svojou bočnou fasádou smerujúca k nárožiu ulíc Pod Zečákom a Valentína Matruku. Vo výbežku pozemku smerom na západ je vytvorené mikronámestie s dláždenou plochou a parkovou výsadbou, pod ktorou sa nachádza dvojpodlažná podzemná garáž. Objekt má celkovo navrhovaných šesť nadzemných podlaží a dve podzemné podlažia. Hmota nadzemných podlaží je rozdelená do troch blokov A,B,C so samostatnými vstupmi. Blok A dosahuje maximálnu podlažnosť, t.j. 6 NP, v bloku B má objekt 5 NP a v bloku C 4 NP. Pôdorys objektu v podzemnej časti je navrhovaný v tvare písmena „T“ s maximálnym pôdorysným rozmerom 48,300 x 67,379 m. Maximálny pôdorys objektu v nadzemnej časti blokov A, B, C je 67,766 x 14,700 m.

Výškové osadenie objektu je na úrovni 1.NP ± 0,000 (v bloku A) = 217,19 m n.m. Bpv.

Úroveň atiky nad 6.NP bloku A je + 18,36 m, v bloku B nad 5.NP +15,46 m a v bloku C nad 4.NP +12,56 m.

Funkčné využitie objektu je nasledovné :

2.PP – podzemná garáž so 44 PM, 3x vertikálne komunikačné jadro, technické priestory, skladové priestory

1.PP – podzemná garáž s 28 PM, 9x exteriérové parkovacie miesto popri vjazde do podzemnej garáže, 3x vertikálne komunikačné jadro, skladové priestory, technické priestory, 1x nebytový priestor (blok C)

1.NP – 3x nebytový priestor (blok A, B, C), 3 x vertikálne komunikačné jadro, technické priestory

2.NP – 1 x nebytový priestor (blok A), 3 x vertikálne komunikačné jadro, 7 x bytová jednotka (v bloku B 4.b.j a v bloku C 3 b.j.), 1x apartmán v bloku C, technické priestory

3.NP – 3 x vertikálne komunikačné jadro, 11 x bytová jednotka (v blokoch A a B po 4 b.j. v bloku C 3 b.j.), 1 x apartmán v bloku C, technické priestory

4.NP - 3 x vertikálne komunikačné jadro, 10x bytová jednotka (v blokoch A a B po 4 b.j. v bloku C 2 b.j.), technické priestory

5.NP - 2 x vertikálne komunikačné jadro, 6 x bytová jednotka (v bloku A 4 b.j. v bloku B 2 b.j.), technické priestory

6.NP - 1 x vertikálne komunikačné jadro, 2x bytová jednotka (v bloku A), technické priestory. Celkovo je v objekte navrhovaných 36 bytov z toho 3 x 4-izbový, 11 x 3-izbový, 16 x 2-izbový a 6 x 1-izbový a 2 apartmány*(z dôvodu nevyhovujúcich svetlotechnických požiadaviek).

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

- výmera záujmového územia:	3398,00 m²
- zastavaná plocha:	923,38 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	4620,20 m²
podlažná plocha bytovej funkcie:	3231,20 m²
podlažná plocha nebytovej funkcie:	1389,00 m²
- zeleň:	
na teréne:	910,65 m²
nad podzemnými konštrukciami:	341,65 m²
započítateľná zeleň:	1021,51 m²
- spevnené plochy:	neuvadené
- počet bytov:	36 + 2*
- počet podlaží PP/NP:	2/6
- počet parkovacích miest:	81

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia: Dopravné pripojenie je navrhnuté na východnej strane objektu z jestvujúcej prístupovej účelovej cesty (stavebný objekt susedného zámeru), ktorá je upravená a rozšírená pre potreby dopravného pripojenia oboch zámerov v šírke 5,5 metra. Na jestvujúcu cestu bude objekt pripojený vstupnou rampou, ktorá umožní vjazd do podzemných garáží objektu. Statická doprava je navrhovaná v počte 81 stojísk (9 exteriérových a 72 v podzemnej garáži).

Hlavné mesto Slovenskej republiky 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 a ods. 4, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

Posúdenie stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06 a 07 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx k.ú. Lamač, Bratislava, ÚPN stanovuje: **Funkčné využitie územia:**

- **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501, rozvojové územie, regulačný kód 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.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä: bytové domy, zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Prípustné v obmedzenom rozsahu: v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä : rodinné domy, zariadenia športu, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácnosti

Nepripustné: 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

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** – regulačný kód F:

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

- *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).*

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- z hľadiska funkčného využitia:

- vo funkčnom využití územia: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501, rozvojové územie, regulačný kód F patria bytové domy medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy. Navrhovaná zástavba je tvorená šesťpodlažnou bytovou budovou;

podiel funkcií vo funkčnej ploche:

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
- celková podlažná plocha:	47281,1 m ²		
- podl. plocha bytovej funkcie:	33325,2 m ²	70,0%	max. 70%
- podl. plocha nebytovej funkcie:	13955,9 m ²	30,0%	min. 30%

- Navrhovaný investičný zámer **je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN**. Pomer bytovej funkcie vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch dosiahne v rámci riešenej funkčnej plochy 70 %, čím je max. prípustný podiel bytovej funkcie 70 % v riešenom území rešpektovaný.

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	3398,00 m ²		
- zastavaná plocha:	923,37 m ²	IZP = 0,27	IZP_{max.} = 0,28
- podlažná plocha (NP):	4620,20 m ²	IPP = 1,36	IPP_{max.} = 1,4
- započítateľná zeleň:	1021,50 m ²	KZ = 0,30	KZ_{min.} = 0,25

- Navrhovaná stavba **oddržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: zmiešané územia, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501, rozvojové územie, regulačný kód F.

- podmienkou pre návrh vsakovania dažďových vôd je znalosť geologických, hydrogeologických pomerov a vsakovacích schopností horninového prostredia, ktoré určuje priestorové a objemové nároky vsakovacích zariadení;
- nakladanie s dažďovými vodami je nutné riešiť tak, aby neodtekali na cudzie pozemky;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07.09.2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín (ďalej jen „VZN“), ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, najmä s ustanovením § 7 ods. 4 písm. c) spomenutého VZN, podľa ktorého je osoba vykonávajúca akékoľvek zásahy do verejnej zelene v zmysle zabezpečenia ochrany drevín povinná v odôvodnených prípadoch po písomnom súhlase vlastníka pozemku viesť výkopovú ryhu v koreňovej zóne stromu minimálne vo vzdialenosti štvornásobku obvodu kmeňa meraného vo výške 1,3 m, najmenej však 2,5 m od päty kmeňa;
- ako súčasť parteru doriešiť odpadové hospodárstvo, zber musí byť dobre prístupný z verejnej komunikácie, upozorňujeme na priestorové nároky kontajnerových stanovišť resp. osadenie iných foriem zberných nádob (napr. polopodzemných kontajnerov v exteriéri, viď. Manuál pre stavbu a rekonštrukciu kontajnerového stanovišta vo verejnom priestore HMSR Bratislavy 2020);
- 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;

z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy rešpektovať v ďalšom stupni dokumentácie ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- súčasťou udržateľného verejného priestoru je mix zelenej a modrej infraštruktúry/aleje, prírodné plochy zelene, izolačná zeleň, vodné plochy, fontány a pod.;
- výsadba sprievodnej izolačnej zelene, ktorá predstavuje líniovú vegetačnú štruktúru tvorenú vzrastlou drevinou vegetáciou s podrastom kríkov robí územie odolnejším voči dopadom zmeny klímy a zároveň rastie schopnosť územia zadržiavať zrážkovú vodu z privalových dažďov, plní nielen ochrannú ale aj estetickú funkciu;
- pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu. Riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území;
- všetky aj spevnené plochy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklímy mestského prostredia žiadame realizovať ploché strechy ako vegetačné (min. extenzívne);
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu;
- z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády.

z hľadiska budúcich majetkovo - právnych vzťahov:

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa

UPOZORNENIE:

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.

K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

V prípade, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné právo k nehnuteľnostiam, s ktorými uvažoval pri riešení investičného zámeru, hlavné mesto SR Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplynulo z tejto skutočnosti.

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: 1 x dokumentácia
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia

Co: MČ Bratislava–Lamač
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor