

**Závodský s.r.o.
Fadrušova 11
841 05 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
05.06.2017	MAGS ORM 45730/17-318543	Ing.arch.Hanulcová/199	28.08.2017

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Závodský s.r.o., Bratislava
investičný zámer:	Polyfunkčný objekt – Prístavba a nadstavba
žiadosť zo dňa: 05.06.2017	doplnenie zo dňa: 25.07.2017, 01.08.2017 - mailom
typ konania podľa stavebného zákona:	umiestnenie stavby
druh podanej dokumentácie:	projekt stavby pre vydanie územného rozhodnutia
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Michal Šajtlava, PhD., AA, reg.č.: 1079AA
dátum spracovania dokumentácie:	03/2016

Predložená dokumentácia rieši:

nadstavbu a prístavbu polyfunkčného objektu na pozemku parc.č. 1901, 1900/1,2, k.ú. Lamač. Hlavný vstup do prístavby je riešený na SV strane objektu. Navrhovaný objekt má tri nadzemné podlažia, z ktorých najvyššie podlažie je riešené na 55% celkovej zastavanej plochy. Objekt je zastrešený plochou strechou. Je navrhovaný ako polyfunkčný v členení na 4 časti:

- Na 1.NP prístavby, na úrovni parteru je riešená funkcia skladu. Sklad bude sprístupnený cez existujúci sklad v stávajúcej budove. Funkčné využitie existujúcej budovy sa nemení.
- Na 2.NP existujúcej budovy je ponechaná existujúca funkcia administratívy.
- Na 2.NP prístavby je navrhovaná reštaurácia, ktorá bude tvoriť doplnkovú funkciu pre vodičov a spolujazdcov schádzajúcich z diaľnice D2.
- V 3.NP sú riešené dva ubytovacie apartmány, primárne slúžiace pre vodičov a spolujazdcov schádzajúcich z diaľnice D2.

Hmota polyfunkčného objektu ustupuje na 3.NP. Strešná terasa na 3.NP bude dotvorená strešnou záhradou a mobilnou zeleňou, ktorá zvýši kvalitu prostredia pre ubytovacie apartmány.

Samostatne stojaci polyfunkčný objekt tvorený s 3. NP je nepravidelného pôdorysného tvaru, ktorý vychádza z tvaru pozemku. Zastrešený je plochou strechou, výškovo členenou.

Dopravné napojenie je riešené na Lamačskú cestu jedným vjazdom (existujúci vjazd ďalej od križovatky, bližší vjazd ku križovatke bude zrušený). Prístupový chodník pre peších je vedený zo zadnej strany pozemku od diaľnice D2 – od diaľničného odpočívadla z dôvodu predpokladaného využitia reštaurácie vodičmi kamiónov. Statická doprava je riešená (pre 8 zamestnancov, 16

návštevníkov reštaurácie, 2 ubytovacie apartmány) existujúcimi 7-mimi parkovacími stojiskami – z toho 2 parkovacie miesta v garáži, 5 parkovacích miest na spevnenej ploche v areáli objektu.

Členenie stavby:

SO-01 – Polyfunkčný objekt

SO-02 – Elektro prípojka

SO-03 – Kanalizačná prípojka (vnútroareálová) a žumpa

Prevádzkové súbory:

PS-01 – Osobný výt'ah

PS-02 – Vykurovanie a vetranie s rekuperáciou tepla

Plošné a priestorové bilancie stavby:

Zastavaná plocha exist. objektu = 102,00m²

Zastavaná plocha prístavby = 237,20m²

Celková zastavaná plocha = 339,20m²

Celková úžitková plocha objektu = 571,94m²

Celkový obostavaný priestor = 3518m²

Výška atiky plochej strechy = 10,90m od ±0,000 = 1.NP

Počet podlaží = 2+1

Celkový počet zamestnancov = 8

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:

- zariadenia diaľničnej siete, číslo funkcie 705

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia určené pre umiestnenie stavieb a zariadení, ktoré slúžia pre prevádzku na diaľniciach.

Intenzita využitia územia:

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť:

- **vo vonkajšom meste** sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského typu, prevláda uličná zástavba lemujúca mestské komunikácie. Pre vonkajšie územie sú charakteristické komplexy zástavby, areály, územia bytovej zástavby sídliskového typu a rozsiahle územia najmä izolovanej zástavby rodinných domov. V dotváraní území je rovnako ako v predošlých prípadoch potrebné **rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby** a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Reštauráciu a dva apartmány určené pre krátkodobé ubytovanie vodičov kamiónov schádzajúcich z diaľnice D2, parkujúcich na existujúcom odpočívadle pri ČSPH na pozemku parc.č. 666/6 v blízkosti polyfunkčného objektu, prepojeného chodníkom pre peších, možno zaradiť medzi zariadenia občianskej vybavenosti súvisiace s funkciou, ktoré je prípustné umiestňovať v danej funkčnej ploche. Navrhovaný objekt svojim objemom, výškou nenaruša rozvoľnenú zástavbu daného územia situovaného medzi Lamačskou cestou a diaľnicou D2.

Z 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	Polyfunkčný objekt – Prístavba a nadstavba
na parcele číslo:	1901, 1900/1, 1900/2
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 verejného dopravného vybavenia:

- s umiestnením stavby súhlasíme s podmienkou, že normové nároky na statickú dopravu budú riešené v areáli polyfunkčného objektu.

- 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

- z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávňovacími tvárniciami
- z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj zelené fasády; v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov. V ďalšom stupni dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav, ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky
- zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území

- z hľadiska budúcich majetko - 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 zmysle Územného plánu hl.mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov je plánované rozšírenie Lamačskej cesty – zbernej komunikácie FT B1, na štvorpruhovú komunikáciu s chodníkom. Konštatujeme, že dokumentácia obsahuje preukázanie výhľadového rozšírenia Lamačskej cesty.

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 – potvrdená situácia – dopravné riešenie

Co: MČ Bratislava – Lamač + potvrdená situácia
Magistrát – ODI, archív