



Váš list č./zo dňa 06.03.2020 Naše číslo MAGS OUIK 46005/20-95804 Vybavuje/linka Ing. arch. Pipiška/413 Bratislava 08.06.2020

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	
investičný zámer:	„Novostavba garáže“, Lamačská cesta parc. č.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Lamač
žiadosť zo dňa:	06.03.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	Územné konanie
druh podanej dokumentácie:	Projekt pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Peter Strapko, reg. č. 6446*I1
dátum spracovania dokumentácie:	Apríl 2020

Predložená dokumentácia rieši výstavbu jednoduchej stavby garážovej haly, ktorá bude mať jedno podlažie bez podpivničenia. Stavba bude osadená na rovinnom teréne. Strecha haly bude sedlová so sklonom 7°. Statická doprava bude riešená pred garážou siedmimi parkovacími stojiskami.

Plošné bilancie a indexy posudzovanej stavby uvedené v predloženej PD

celková plocha stavebníka 1049 m²
(parcely xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)

zastavaná plocha 205 m²
spevnené plochy 522 m²
plocha zelene neuvedené
(podľa výpočtu z údajov v PD predstavuje plocha zelene 322 m²)

index podlažných plôch (IPP) neuvedené (podľa výpočtu z údajov v PD predstavuje IPP=0,19)
index zastavaných plôch (IZP) 0,19
koeficient zelene (KZ) 0,30

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 a ods. 4, § 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 stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. **XXXXXXXXXXXX** v k.ú. **Lamač**, je stanovené **funkčné využitie územia:**

- **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502**

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 požiarnu a civilnú obranu.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: zariadenia obchodu, zariadenia výrobných a nevýrobných služieb

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia veľkoobchodu, výstavné a predvážacie priestory, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, 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: byty v objektoch určených pre inú funkciu, zariadenia občianskej vybavenosti viažuce sa na funkciu, zariadenia na zber odpadov

Nepripustné: v území nie je prípustné umiestňovať najmä: rodinné domy a bytové domy, areálové zariadenia občianskej vybavenosti, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, stavebné dvory a zariadenia, stavby pre individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem zariadení na zber odpadov, 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:**

kód regulácie D, Lamač

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, prípadne jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, prípadne 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.

Hodnotenie

Navrhovaná jednoduchá stavba garážovej haly na pozemkoch parc. č.: xxxxxxxxxxxxxxxx v k.ú. Lamač, spĺňa reguláciu funkčného využitia územia. Návrh svojou funkciou, podlažnosťou, maximálnou výškou objektu, zastavanou plochou, architektonickým stvárnením a spôsobom zástavby nenarúša charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia. Navrhovaná miera využitia záujmového pozemku: index podlažných plôch (IPP)=0,19, index zastavaných plôch (IZP)=0,19 a koeficient zelene (KZ)=0,30 je v súlade z hľadiska stanovenej regulácie intenzity využitia územia (IPP max.=0,9, IZP max.=0,40, KZ min.=0,15).

Upozorňujeme, že Lamačská cesta je v danom úseku, kde bude objekt stavby situovaný, v zmysle Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov **vo výhľade navrhovaná na rozšírenie** (miestna zberná komunikácia funkčnej triedy B1) **na 4 – prúdovú komunikáciu s chodníkom a vedením trolejbusov**, hlavná cyklotrasa je vedená po ulici Zidiny (na druhej strane železničnej trate). **Uvedenú výhľadovú stavbu je potrebné rešpektovať a pri návrhu dopravného pripojenia a umiestnenia stavby ponechať územnú rezervu na plánované rozšírenie Lamačskej cesty.**

Na základe uvedeného umiestnenie jednoduchej stavby garáže považujeme za dočasné, do doby realizácie vyššie uvedenej dopravnej stavby.

Uvažovaný 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:	Novostavba garáže, Lamačská cesta
na parcele číslo:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
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 dopravného vybavenia:

- 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 – prúdovú 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 funkčnej triedy C3 kategórie MO 8/30)
 - pozemok, na ktorom je plánovaná výhľadová dopravná stavba je čiastočne dotknutý stavbou predĺženia ulice Pridánky
 - nevyhnutné stavebné úpravy prístupovej komunikácie a chodníka v rozsahu stavby a na vjazde/výjazde pre motorové vozidlá požadujeme riešiť ako súčasť stavby. Vjazd/výjazd žiadame riešiť cez sklopený obrubník, t.j. chodníkové teleso pozdĺž Lamačskej cesty žiadame zachovať/realizovať v jednej nivelete.

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.5/2018 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 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

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

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími tvárniciami
- zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko – geologické pomery v území
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu sadových úprav
- 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.

UPOZORNENIE

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR 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, 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, ak stavebník nadobudne 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.

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

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, časť Architektúra sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Príloha: potvrdená situácia
dokumentácia (časť profesie)

Co: MČ Bratislava – Lamač, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OUIIC/archív, ODI