

pod č. MAGS OUIK 44405/2023-17661 zo dňa 26.01.2023, týkajúca sa zmeny podmienky oddelenia dopravného inžinierstva.

Dňa 06.06.2024 požiadal stavebník o ďalšiu zmenu záväzného stanoviska z dôvodu zmeny čiastočného objemového a tvarového riešenia objektu (výšková gradácia objektu vzhľadom na terén) a zmena stavebných objektov týkajúcich sa dopravného a pešieho napojenia objektu.

Predložená projektová dokumentácia rieši: novostavbu polyfunkčného bytového domu „LA PLAZZA“ – 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.06.1 Verejný chodník - samostatné konanie
- SO.06.2 Verejný chodník a cyklochodník – územná rezerva
- SO.07 Verejné osvetlenie - zrušené
- 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 - zrušené
- SO.14 HTU

Hlavná hmota nadzemných podlaží je situovaná diagonálne na pozemku, svojou bočnou fasádou smerujúca k nárožiu ulíc Pod Zečákom a Valentína Matruku. Hlavná hmota je zložená z 3 blokov. Bloky sú upravené terasovaním vždy o jedno podlažie, ktoré stúpajú smerom do vnútra územia. Na nároží ulíc sa kvôli okolitej zástavbe rodinných domov nachádza najnižšia výška navrhovaného objektu.

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 má navrhovanú podlažnosť 4 NP, v bloku B má objekt 5 NP a v bloku C 6 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 4.NP bloku A je + 12,56 m, v bloku B nad 5.NP +15,46 m a v bloku C nad 6.NP +18,36 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, 2x 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

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

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

– **z hľadiska funkčného využitia územia:**

- Vo funkčnom využití územia: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501, rozvojové územie, regulačný kód 501 patria bytové domy medzi prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Bývanie je prípustné v rozmedzí do 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.
podiel funkcií vo funkčnej ploche:

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
– celková podlažná plocha:	69 391,43 m ²		
– podl. plocha bytovej funkcie:	48 636,23 m ²	70,0%	max. 70%
– podl. plocha nebytovej funkcie:	20 755,20 m ²	30,0%	min. 30%

- Predložený návrh stavby je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.

– **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:	3 398,00 m ²		
– zastavaná plocha:	923,38 m ²	IZP = 0,27	IZP_{MAX} = 0,28
– podlažná plocha (NP):	4 676,53 m ²	IPP = 1,38	IPP_{MAX} = 1,4
– započítateľná zeleň:	1 056,10 m ²	KZ = 0,31	KZ_{MIN} = 0,25

- Predložený návrh stavby **dodríava 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.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že navrhovaná stavba je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, opierajúc sa o zásady a regulatívy záväznej časti ÚPN, orgán územného plánovania z hľadiska ním chráneného verejného záujmu **uplatňuje záväzné podmienky** v nasledovnom rozsahu:

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, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy;

- rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:
 - zvyšovať podiel plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, komunikácií a parkovísk;
 - vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi, živými plotmi, trávnatými plochami a mestskými lúkami so zastúpením druhov reprezentujúcich miestnu faunu a flóru so schopnosťou adaptácie na zmenu klímy v jej čo najširšej možnej diverzite;
 - zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a terás do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadrživacej schopnosti podlažia;
 - zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania;
 - zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znižovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály.

Mestská časť Bratislava - Lamač vyjadrením číslo ODUZM-2024/247/Pá-6378 zo dňa 18.07.2024 vyjadrila súhlas s navrhovanou stavbou LA PLAZZA – polyfunkčný bytový dom s občianskou vybavenosťou a uplatňuje podmienky v nasledovnom rozsahu:

- Požadujeme v ďalšom stupni projektovej dokumentácie dodržať podmienky stanovené v stanovisku MČ Bratislava-Lamač z r. 2021 č. RUR-2021/300/VG-2664:
 - rešpektovať verejnoprospešné stavby navrhnuté v upravenom návrhu ÚPN-Z Zečák, Bratislava-Lamač, 09/2017, ktoré sa nachádzajú v riešenom území alebo majú vplyv na riešené územie,
 - riešiť vyvolané a podmieňujúce investície v nadväznosti na využívanie existujúcich a budovanie nových kapacitne vyhovujúcich zariadení technickej a dopravnej infraštruktúry,
 - v prípade výstavby oporných múrov, ich časť riešiť ako suché múriky alebo gabiony v záujme ochrany prírody,
 - projekt sadových úprav, ktorý bude vychádzať zo zistených skutočností výskytu chránených druhov rastlín a živočíchov a dendrologického posúdenia stromovej vegetácie,
 - upozorňujeme, že v lokalite Zečák bol potvrdený výskyt chránených druhov rastlín. V prípade zastavania územia, kde bol potvrdený výskyt chráneného druhu je potrebné realizovať záchranný transfer, a to v rámci zóny Zečák do funkčných blokov 01 -1003 a 02 – 1003 v zmysle ÚPN -Z Zečák.
- V ďalšom stupni projektovej dokumentácie požadujeme:
 - zachovať max. výšku oporných múrov a upraveného terénu: Maximálna výška oporných múrov, alebo oporných systémov nachádzajúcich sa na stavebných pozemkoch individuálnych stavebníkov, je stanovená na 1,5 m. Minimálna vzdialenosť dvoch oporných múrov je 3,0 m, ktoré tým vytvárajú terasu v šírke 3,0 metre. Maximálna výška upraveného terénu stavebných pozemkov môže byť maximálne 1,5 m nad pôvodným terénom;
 - zachovať pás izolačnej zelene funkčných plôch pri hlavnej komunikácii C1 v zmysle upraveného návrhu ÚPN-Z Zečák. Sprievodná izolačná zeleň predstavuje vegetačnú štruktúru tvorenú vzrastlou drevinnou vegetáciou s podrastom kríkov. Sprievodná izolačná zeleň plní ochrannú, izolačnú a estetickú funkciu;
 - prepracovať architektonické stvárnenie budovy tak, aby lepšie korešpondovala s okolitou zástavbou a pripravovanými projektami v danej funkčnej ploche, pričom architektonicky má reflektovať mestský typ zástavby;

- dodržať požiadavky Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy z r.2007 – zmeny a doplnky 08, kapitola 12.7.2 Adaptačné zásady a opatrenia:
 - revitalizovať a vytvárať vegetačné stredové deliace pásy komunikácií s retenčnou schopnosťou; vytváranie parkov mestských záhrad, menších plôch zelene a parčíkov; realizácia vertikálnych zelených stien, fasád a vegetačných striech;
 - v mestskom prostredí využívať a budovať vodné prvky – príklady opatrení: retenčné a biotopové vodné plochy a jazierka, fontány, vodná hmla, zvyšovanie počtu pitných fontánok a ďalších ochladzujúcich prvkov;
 - vytváranie vhodnej mikroklímy pre chodcov a cyklistov vo verejných priestoroch a na plochách určených na rekreáciu – príklady opatrení: zvyšovanie počtu funkčných tieniacich prvkov, realizácia vegetačných striešok, pergol, stromov s veľkou korunou, zvyšovanie podielu stromovej vegetácie, použitie priepustných povrchov a povrchov s vysokou odrazivosťou slnečného žiarenia;
 - zabezpečiť a podporovať: také dopravné technológie, materiál a infraštruktúru, ktoré sú prispôsobené predpokladaným negatívnym dopadom zmeny klímy – príklady opatrení: využívanie priepustných povrchov v rámci dopravnej infraštruktúry, odvádzanie zrážkovej vody z komunikácií do vsaku resp. infiltračných pásov; udržateľný mestský odvodňovací systém, zlepšenie odvodňovania dopravnej infraštruktúry – rozvíjať systém drenáží, rigolov, pravidelná kontrola a údržba odvodňovacieho systému pri dopravných stavbách; zvyšovať podiel priepustných povrchov vo verejných priestoroch – príklady opatrení: mlatové povrchy na chodníkoch, dlažba so zatrávnou škárou; na parkoviskách plastové rošty s trávnu výplňou alebo kombinácia s dlažbou, zatrávňovacia dlažba s vhodným odvodnením a podložnými vrstvami ako ochranou pred znečistením podzemných vôd a pod;
- vytvoriť rezervu pre koridory komunikácií C1-MO 14/40 a C2C-MO 7,5/30 vrátane chodníka a cyklochodníka v zmysle upraveného návrhu územného plánu zóny Zečák. V projektovej dokumentácii nie je zakreslená územná rezerva v dostatočnej šírke. Požadujeme správne vymedzenej územnej rezerve prispôbiť umiestnenie kontajnerového stojiska SO.05 a jeho vzhľad vhodne prispôbiť jeho polohe v križovatke v blízkosti rodinných domov;
- vo výkrese pôdorysov 4. a 5. nadzemného podlažia upraviť nesprávne umiestnené grafické značky vstupov do bytov;
- doplniť do výkresov Rezy a Pohľady líniu pôvodného terénu.
- Upozorňujeme, že výška fasády od pôvodného terénu v zmysle upraveného návrhu Územného plánu zóny Zečák je 17 metrov.
- Toto vyjadrenie nenahrádza záväznú stanoviská Mestskej časti -Lamač vydávané v rámci iných konaní a nenahrádza stanovisko Mestskej časti Bratislava-Lamač ako prípadného vlastníka, resp. správcu nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými stavebný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp., iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve, resp. v správe mestskej časti.
- Toto vyjadrenie je platné dva roky odo dňa jeho vydania alebo do schválenia Územného plánu zóny Zečák, Bratislava-Lamač.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k navrhovanej stavbe v zmysle ustanovení § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, na podklade odborného posúdenia oddelení magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona č. 377/1990 Zb. a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov

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: 2 x dokumentácia
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia, M 1:400

Co: MČ Bratislava – Lamač
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia, M 1:400
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Juraj Šujan v.r.
hlavný architekt