

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

BSS s.r.o.
Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAG S ORM 51805/12-398088 Ing. arch. Hanulcová /199 17.12.2012

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

investor:	BSS s.r.o., Bratislava
investičný zámer:	Mestské vily – Lamač „Zečák“
žiadosť zo dňa	27.09.2012
typ konania podľa stavebného zákona:	umiestnenie stavby
druh podanej dokumentácie:	projekt pre realizáciu stavby
spracovateľ dokumentácie:	Ateliér Trizuljak, Ing.arch. Klement Trizuljak
dátum spracovania dokumentácie:	01/2012, prepracovaná 04/2012, sprievodná správa prepracovaná zo dňa 27.04.2012

Listom zo dňa 17.09.2012 Mestská časť Bratislava – Lamač požiadala o prehodnotenie súhlasného záväzného stanoviska k investičnej činnosti vydaného dňa 11.07.2012 pod č. MAG S ORM 35507/12-32879 k investičnému zámeru: Mestské vily – Lamač „Zečák“, na pozemku p.č. 2555/422, k.ú. Bratislava - Lamač.

Predložená dokumentácia riešila: dva bytové objekty A a B s charakterom mestských vil so 16 bytovými jednotkami - dvojizbových, trojizbových a štvorizbových bytov, so vstupom a vjazdom cez vnútroareálovú komunikáciu s chodníkom pre peších vyústeným na ulicu Cesta na Klanec. Jednotlivé podlažia domov sú terasovite ustúpené. Podlažnosť bytových domov je jedno podzemné a štyri nadzemné podlažia. Max. výška plochej strechy je 14,8m. Parkovacie miesta sú navrhované v počte 32 park.státí, čiastočne krytými pod bytovými domami.

Plošné bilancie:

Výmera pozemku = 2031m²

Zastavaná plocha = 550m²

Plocha zelene = 1156m²

IZP = 0,25

KZ = 0,53

Podlažné plochy domov celkom = 1308m²

IPP= 0,6

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:

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN FAX BANKOVÉ SPOJENIE IČO INTERNET E-MAIL
02/59 35 62 35 02/59 35 64 46 VÚB 6327-012/0200 603 481 www.bratislava.sk orm@bratislava.sk

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch - **málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102**, t.j. územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu.

Parcela je 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:

Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vonkajšie mesto – mestské časti: Podunajské Biskupice, Vrakuňa, Rača, Vajnory, Dúbravka, Lamač, Devín, Devínska Nová Ves, Záhorská Bystrica, Rusovce, Jarovce a Čunovo :

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 - 600m ²	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 - 1000 m ²	0,22	0,40
				radové RD - pozemky 300 - 450 m ²	0,32	0,25
				átriové RD - pozemky 450 m ²	0,50	0,20
				bytové domy	0,30	0,35

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 (m²) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m²).

Predložený zámer bol na základe predloženej žiadosti opakovane posudzovaný a prerokovaný v urbanistickej komisii dňa 20.11.2012. Následne po prepočítaní indexu podlažnej plochy bol zistený rozpor s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Z uvedeného vyplýva, že uvažovaný zámer je v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Hlavné mesto SR Bratislava N E S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Mestské vily Lamač - Zečák
na parcele číslo:	2555/422
v katastrálnom území:	Lamač
miesto stavby:	ul. Cesta na Klanec

Odôvodnenie :

Mestská časť Bratislava - Lamač zastúpená starostom Ing. Petrom Šramkom, požiadala listom zo dňa 17.09.2012 o prehodnotenie a o preskúmanie súladu predmetného investičného zámeru s platnou celomestskou územnoplánovacou dokumentáciou. Vo svojej žiadosti uvádza, že Mestská časť Bratislava -

Lamač v súčasnosti intenzívne a aktívne pracuje na zabezpečení obstarávania ÚPD zóny Lamač – Zečák, ktorej súčasťou je aj dotknutý pozemok. Uvádza, že daný zámer zaťaží územie dopravné, svojou podlažnosťou a zastavanosťou a je umiestnený v území nadväzujúcom na prevládajúcu zástavbu jestvujúcich rodinných domov a nie je vhodný do územia. V predmetnom území preferuje objekty s podlažnosťou 2+podkrovie. Predmetom rozpracovanej ÚPD zóny je aj preverenie možnosti a vhodnosti umiestňovania 4-podlažných objektov. Do doby schválenia ÚPD zóny považujú povolenie akejkoľvek stavby v tejto oblasti za konfliktné, ktoré si môže vynútiť potrebu prerokovania ÚPD zóny. Investičný zámer bol dňa 12.03.2012 prerokovaný aj v príslušnej komisii MZ MČ Bratislava - Lamač (Komisia výstavby, územného rozvoja a regionálnej politiky) a následne bolo vydané nesúhlasné stanovisko k zámeru dňa 19.03.2012 pod č.632/2012-1. Na základe týchto skutočností žiada o ich zváženie a späťvzatie vydaného stanoviska Hlavného mesta SR Bratislava.

Predložený zámer bol opakovane posudzovaný a prerokovaný v urbanistickej komisii primátora Hlavného mesta SR Bratislava dňa 20.11.2012.

Na základe požiadavky boli prepočítané koeficienty zastavanej plochy, index podlažných plôch a koeficient zelene. Po prepočte vyšli nasledovné údaje:

IPP = 0,809 (IPP A+B)

IZP = 0,28

KZ = 0,50

V záväznej časti územného plánu v rámci priestorového usporiadania pre bytové domy sa stanovujú nasledovné regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vonkajšie mesto – mestskú časť: Lamač:

IPP max. = 0,6

IZP max. = 0,30

KZ min. = 0,35

Z hľadiska posúdenia investičného zámeru vo vzťahu k územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov :

KZ min. – vyhovuje

IZP max. – vyhovuje

IPP max. – je vyšší o 0,209 – nevyhovuje

Z vyššie uvedeného vyplýva, že umiestnenie stavby je v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou, t.j. je v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Vzhľadom na vyššie uvedené Hlavné mesto SR Bratislava vydáva toto záväzné stanovisko č.j. MAGS ORM 51805/12-398088 zo dňa 14.12.2012, ktorým nahrádza záväzné stanovisko č.j. MAGS ORM 35507/12-32879 zo dňa 11.07.2012.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v.r.
primátor

Co: MČ Bratislava – Lamač
Magistrát – ODP