



ARMATRADE GRP, s.r.o.
Súľovská 38
821 05 Bratislava

office:
ARMATRADE GRP, s.r.o.
Mliekarenská 9
821 09 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
06.09.2016	MAGS OUIK 53365/16-352418	Ing.arch.Hanulcova	29.11.2016

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Bory a.s., Bratislava BAU holding – rodinné domy s.r.o.
investičný zámer:	BAU LAND – vzorové centrum domov
žiadosť zo dňa: 06.09.2016	doplnenie zo dňa: 20.10.2016 – obsahuje nové prepracované znenie Sprievodnej správy, popis dopravného riešenia, ktorý je upravený a zosúladený s výkresmi.
typ konania podľa stavebného zákona:	umiestnenie stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Vladimír Torda, AA, reg.č. 1979AA
dátum spracovania dokumentácie:	09/2016

Predložená dokumentácia rieši:

komplex 9 objektov, ktoré budú plniť reprezentačnú funkciu služieb a nebudú slúžiť na bývanie. Jedná sa o objekt SO 01 Prezentačný bytový dom s 1.PP a 4.NP, umiestnený natrvalo a objekty SO 02 – SO 05 a SO 09 prezentačné rodinné domy s 1.NP, objekty SO 06 – SO 08 s 2.NP ako dočasné stavby, ktoré budú po určitom čase obmieňané inými typmi prezentačných rodinných domov. Objekt SO 10 bude určený pre vrátnicu, umiestnený pri vstupe do areálu, je navrhovaný ako jednopodlažná budova. Počet prezentačných bytov v rodinných domoch je 8. Počet parkovacích státí je 19 PM v podzemnej garáži, 10 PM na teréne. Objekty SO 01 a SO 10 budú umiestnené natrvalo. Stavebný objekt SO 01 má jedno podzemné podlažie, ktoré bude využívané pre potreby statickej dopravy a pre spoločné komunikačné priestory a technické vybavenie objektu. Na 1.NP sú situované priestory prístupné z exteriéru hlavným vstupom zo severu a tiež prístupom z južnej

strany. Na 2.NP – 4.NP sú prezentačné byty prístupné z pavlače. Prezentačný bytový dom obsahuje 13 bytov, z toho 4 – jednoizbové, 2 – dvojizbové, 6 – trojizbových a 1 štvorizbový. Dopravné napojenie areálu je uvažované z dvoch strán. Prezentačný bytový dom je prístupný z cesty II/505 vjazdom a výjazdom prostredníctvom jednosmernej komunikácie s napojením na účelové plochy plánovanej autoumyvárky a z plánovanej komunikácie D4. Na uvedenú jednosmernú komunikáciu sú napojené rampy pre obsluhu podzemnej garáže objektu. Objekty SO 02 – SO 09 Prezentačné rodinné domy a SO 10 budú dopravne napojené vjazdom z komunikácie D4 popri vrátnici SO 10, na ktorý bude nadväzovať komunikácia vnútrobloku situovaná po obvode pozemku s funkciou pešej zóny, z ktorej budú prístupné hlavné vstupy do jednotlivých objektov. Parkovanie zákazníkov bude výlučne zo strany komunikácie A129 a parkovacie státi v garáži budú slúžiť iba pre zamestnancov.

Bilančné údaje:

Celková plocha areálu = 4146m²

Zastavaná plocha objektami = 1254,02m²

Plocha spevnených plôch = 1480,61m²

Hrubá podlažná plocha = 1048,8m² (BD) + 907,3m² (RD) + 28,8m² (vrátnica) = 1984,9m²

Plochy zelene = 1410,6m²

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

- občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, kód regulácie E

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

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*:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
E	1,1	201	OV celomestského a nadmestského významu	komplexy OV nákupné, obslužné a voľnočasové areály školstva	0,55 0,28	0,10 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,
- $\text{podiel započítateľných plôch zelene v území (m}^2\text{)} = \text{KZ} \times \text{rozloha funkčnej plochy (m}^2\text{)}$.

Dosahované indexy v zmysle predloženej dokumentácie sú:

IPP = 0,4787506 = 0,48 - vyhovuje

IZP = 0,302465 = 0,30 - vyhovuje

KZ = 0,3402315 = 0,34 - vyhovuje

Z hľadiska funkčného využitia územia vzorové centrum domov, určené pre funkciu obchodu, ako prezentačné rodinné domy a bytový dom, ktoré nebudú slúžiť na účely bývania je možné zaradiť medzi zariadenia obchodu a služieb. Tieto zariadenia patria medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Z hľadiska intenzity využitia územia investičný zámer spĺňa stanovenú reguláciu v danej funkčnej ploche.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že 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:	BAU LAND – centrum vzorových domov
na parcele číslo:	2810/495, 2822/81, 2828/40
v katastrálnom území:	Lamač
miesto stavby:	Lamačská brána

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 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

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

- v žiadnom stupni konania na stavebnom úrade nesmie dôjsť k zmene funkčného využitia na bývanie. Upozorňujeme, že rodinné domy sú v danej funkčnej ploche zaradené medzi neprípustné spôsoby funkčného využitia.
- „V zmysle platnej normy STN 736110 Z1 žiadame na všetkých navrhovaných parkovacích plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch za sebou realizovať výsadbu vysokej zelene v počte minimálne jeden strom na štyri parkovacie miesta v priestore medzi protiľahlými stojiskami.“

UPOZORNENIE:

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie správy komunikácií a oddelenie dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného správneho orgánu, vrátane organizácie dopravy počas výstavby (súčasťou žiadosti musí byť kópia tohto záväzného stanoviska).

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

Co: MČ Bratislava – Devínska Nová Ves + potvrdená situácia
Magistrát – ODI