



PKT s.r.o.
Ing. Peter Kerekeš
Starohájska 15
851 02 Bratislava 5

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS OUIK 49559/18-491885	Ing.arch.Hanulcová	25.04.2019

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Bory Home s.r.o., Digital Park II, Bratislava		
investičný zámer:	Bory Home III, Lamačská brána		
žiadosť zo dňa:	19.09.2018	doplnenie zo dňa: 10.12.2018, 12.12.2018, 14.01.2019, 18.01.2019, 23.1.2019, 1.04.2019	
typ konania podľa stavebného zákona:	umiestnenie stavby		
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie		
spracovateľ dokumentácie:	Ing.arch.Oliver Sadovský, AA, reg.č. 1671 AA		
dátum spracovania dokumentácie:	06/2018		

Predmetom dokumentácie je výstavba 8 bytových domov v časti polyfunkčného územia Lamačská brána:

- A1 – sekciový, 1PP, 6NP, 54 bytových jednotiek, 24 parkovacích miest v garáži BD
- A2 – sekciový, 1PP, 6NP, 54 bytových jednotiek, 22 parkovacích miest v garáži BD
- B1 – chodbový, 1PP, 5NP, 40 bytových jednotiek, 17 parkovacích miest v garáži BD
- B2 – chodbový, 1PP, 4NP, 32 bytových jednotiek, 17 parkovacích miest v garáži BD
- B3 – chodbový, 1PP, 4NP, 38 bytových jednotiek, 17 parkovacích miest v garáži BD
- C1 – chodbový, 1PP, 5NP, 45 bytových jednotiek, 21 parkovacích miest v garáži BD
- D1 – chodbový, 1PP, 5NP, 50 bytových jednotiek, 25 parkovacích miest v garáži BD
- D2 – chodbový, 1PP, 5NP, 50 bytových jednotiek, 25 parkovacích miest v garáži BD

Dopravný prístup do územia je riešený z južnej strany cez existujúcu okružnú križovatku MOK6 dobudovaním 4-tého ramena a zo severnej strany územia z komunikácie A116. Na obsluhu územia sú navrhnuté komunikácie funkčnej triedy C3. Statická doprava pre potreby bytových domov je riešená v počte 488 parkovacích miest, z toho 320 pri komunikáciách zóny a 168 v garážach bytových domov.

Pešie trasy riešené v území sú prepojené na chodník pri križovatke MOK6. Chodník pre zmiešaný pohyb chodcov a cyklistov je vedený popri komunikáciách A115, A116, A118.

Základné údaje charakterizujúce stavbu:E1 – Hlavné stavebné objekty:

SO 101 Bytový dom A1
 SO 102 Bytový dom A2
 SO 103 Bytový dom B1
 SO 104 Bytový dom B2
 SO 105 Bytový dom B3
 SO 106 Bytový dom C1
 SO 107 Bytový dom D1
 SO 108 Bytový dom D2
 SO 109 Prístrešky pre odpadové hospodárstvo – 3ks

E2 – Vonkajšie stavebné objekty:

SO 201 komunikácia z MOK6 – Vetva 1
 SO 202 Parkoviská – Vetva 1
 SO 203 Komunikácia – Vetva 2, Vetva 3
 SO 204 Parkoviská – Vetva 2, Vetva 3
 SO 205 Komunikácia – Vetva 4, Vetva 5
 SO 206 Parkoviská – Vetva 4, Vetva 5
 SO 207 Chodníky a cyklochodník
 SO 251 Spevnené plochy
 SO 252 Sadové, čisté terénne úpravy a nespevnené plochy
 SO 253 Mobiliár, prvky malej architektúry a detské ihrisko

SO 301 Verejný vodovod
 SO 302 Vodovodné prípojky
 SO 303 Rozvody závlah

SO 401 Verejná splašková kanalizácia
 SO 402 Prípojky splaškovej kanalizácie
 SO 403 Dažďová kanalizácia zo striech, prípojky DK
 SO 404 Dažďová kanalizácia z komunikácií

SO 501.1 Predĺženie verejného plynovodu vetva 1
 SO 501.2 Predĺženie verejného plynovodu vetva 2
 SO 502 Pripojovací plynovod pre BD

SO 601 Trafostanica TS1
 SO 602 Prípojka VN
 SO 603 Distribučné rozvody NN
 SO 604 Areálové rozvody NN
 SO 605 Areálové osvetlenie
 SO 606 Verejné osvetlenie

SO 701 Vonkajšie slaboprúdové rozvody
 SO 702 Prípojky slaboprúdu
 E 3 – Príprava územia

G – Prevádzkové súbory

PS 01 Kotelňa A1

PS 02 Kotolňa A2
 PS 03 Kotolňa B1
 PS 04 Kotolňa B2
 PS 05 Kotolňa B3
 PS 06 Kotolňa C1
 PS 07 Kotolňa D1
 PS 08 Kotolňa D2

Bilančné údaje:

SO 101 Bytový dom A1:

- Sekciový bytový dom
- Počet bytových jednotiek = 54
- Počet nadzemných – bytových podlaží = 6 NP
- Počet podzemných podlaží – PM + tech. zázemie = 1 PP
- Pôdorysné rozmery = 58,55 x 16,10m
- Výškové osadenie objektu = $\pm 0,000$ = 181,20 m.n.m.
- Úroveň 1.PP = 178,00 m.n.m.
- Výška atiky = 200,70 m.n.m.

SO 102 Bytový dom A2:

- Sekciový bytový dom
- Počet bytových jednotiek = 54
- Počet nadzemných – bytových podlaží = 6 NP
- Počet podzemných podlaží – PM + tech. zázemie = 1 PP
- Pôdorysné rozmery = 54,65 x 16,10m
- Výškové osadenie objektu = $\pm 0,000$ = 179,30 m.n.m.
- Úroveň 1.PP = 176,10 m.n.m.
- Výška atiky = 198,85 m.n.m.

SO 103 Bytový dom B1:

- Chodbový bytový dom
- Počet bytových jednotiek = 40
- Počet nadzemných bytových podlaží = 5 NP
- Počet podzemných podlaží – PM + tech. zázemie = 1 PP
- Pôdorysné rozmery = 36,40 x 19,00m
- Výškové osadenie objektu = $\pm 0,000$ = 181,70 m.n.m.
- Úroveň 1.PP = 178,50 m.n.m.
- Výška atiky = 198,20 m.n.m.

SO 104 Bytový dom B2:

- Chodbový bytový dom
- Počet bytových jednotiek = 32
- Počet nadzemných bytových podlaží = 4 NP
- Počet podzemných podlaží – PM + tech. zázemie = 1 PP
- Pôdorysné rozmery = 36,40 x 19,00m
- Výškové osadenie objektu = $\pm 0,000$ = 181,70 m.n.m.
- Úroveň 1.PP = 178,50 m.n.m.
- Výška atiky = 195,20 m.n.m.

SO 105 Bytový dom B3:

- Chodbový bytový dom
- Počet bytových jednotiek = 38
- Počet nadzemných bytových podlaží = 4 NP
- Počet podzemných podlaží – PM + tech. zázemie = 1 PP
- Pôdorysné rozmery = 36,40 x 19,00m
- Výškové osadenie objektu = $\pm 0,000$ = 181,70 m.n.m.
- Úroveň 1.PP = 178,50 m.n.m.
- Výška atiky = 195,20 m.n.m.

SO 106 Bytový dom C1:

- Chodbový bytový dom
- Počet bytových jednotiek = 45
- Počet nadzemných bytových podlaží = 5 NP
- Počet podzemných podlaží – PM + tech. zázemie = 1 PP
- Pôdorysné rozmery = 41,40 x 19,00m
- Výškové osadenie objektu = $\pm 0,000$ = 180,20 m.n.m.
- Úroveň 1.PP = 177,00 m.n.m.
- Výška atiky = 196,70 m.n.m.

SO 107 Bytový dom D1:

- Chodbový bytový dom
- Počet bytových jednotiek = 50
- Počet nadzemných bytových podlaží = 5 NP
- Počet podzemných podlaží – PM + tech. zázemie = 1 PP
- Pôdorysné rozmery = 47,00 x 19,00m
- Výškové osadenie objektu = $\pm 0,000$ = 181,70 m.n.m.
- Úroveň 1.PP = 178,50 m.n.m.
- Výška atiky = 198,20 m.n.m.

SO 108 Bytový dom D2:

- Chodbový bytový dom
- Počet bytových jednotiek = 50
- Počet nadzemných bytových podlaží = 5 NP
- Počet podzemných podlaží – PM + tech. zázemie = 1 PP
- Pôdorysné rozmery = 47,00 x 19,00m
- Výškové osadenie objektu = $\pm 0,000$ = 180,70 m.n.m.
- Úroveň 1.PP = 177,50 m.n.m.
- Výška atiky = 197,20 m.n.m.

Podzemné podlažie/suterén tvorí: vstupnú recepciu, technické zariadenie budov, skladové plochy, parkovanie.

Nadzemné podlažia tvoria: byty

Základné bilančné údaje a plošné výmery z predloženej DÚR:

Plocha pozemku = 28.820m²

Zastavaná plocha celkom = 6850,14m²

Zelené plochy = 8.635,00m²

Podlažná plocha celkom = 28021,62m²

Počet parkovacích miest = 488 z toho 20PM pre osoby so ZSP

Počet bytov = 357

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 líniovej stavby stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch:

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

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:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
H	2,1	201	OV celomestského a nadmestského významu	obchodno-spoločenské komplexy	0,52	0,10
				OV areálového charakteru, komplexy	0,42	0,15
				rozvoľnená zástavba	0,26	0,25

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 (m^2) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m^2).

Vyhodnotenie súladu investičného zámeru s územným plánom vo vzťahu k riešenému územiu:

Plocha pozemku = 28820,0m²

Zastavaná plocha celkom = 6850,14m²

z toho IZP = 0,24 (max. IZP = 0,26) - vyhovuje

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

UPOZORNENIE:

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

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Príloha – 2x potvrdená situácia: koordinačná + situácia dopravného riešenia

Co: MČ Devínska Nová Ves + 2x potvrdená situácia
Magistrát – ODI, archív