

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

**IM CONSULT, s.r.o**  
**Chorvátska 10**  
**811 08 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa  
05.12.2012

Naše číslo  
MAGS ORM 56695/12-448206

Vybavuje/linka  
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava  
23.01.2013

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

investor:	<b>VUIS NOVA, spol. s r. o., Lamačská 8, 811 04 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Administratívna budova VUIS NOVA, Lamačská 8, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa :	<b>05.12.2012</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie o dodatočnom povolení stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>projekt stavby</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. Štefan Kmet'</b> <b>autorizovaný stavebný inžinier</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>02/2003, statická doprava – 11/2012</b>

Na stavbu bolo vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislava dňa 07.10.2003 pod č. j. MAG-2003/33394/44803-3, následne vydané dodatočné povolenie stavby bolo odvolacím orgánom zrušené. Pre viacero súdnych sporov ohľadne vlastníctva stavby, stavebný úrad konanie o dodatočnom povolení stavby prerušil. Koncom roku 2012 sa skončil posledný súd v prospech spoločnosti VUIS NOVA. Uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 400/2011 dňa 15.12.2011 bola schválená územnoplánovacia dokumentácia Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, zmeny a doplnky 02. Jeho záväzná časť bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta SR Bratislavy č. 17/2011 z 15.12. 2011, ktoré nadobudlo účinnosť dňom 1.2.2012. Vzhľadom k tomu, že parcela, na ktorej bola predmetná stavba zrealizovaná je predmetnými zmenami a doplnkami 02 priamo dotknutá, stavebný úrad, aby mohol pokračovať v prerušenom konaní, požiadal o nové záväzné stanovisko. Na posúdenie bola predložená dokumentácia s dátumom spracovania 02/2003, ku ktorej bolo vydané dňa 07.06.2004 stavebné povolenie, doplnená o časť Riešenie nárokov statickej dopravy s dátumom spracovania 11/2012.

**Predložená dokumentácia rieši:** zrealizovanú novostavbu administratívnej budovy VUIS NOVA. Predmetná stavba vznikla na pôdorysných rozmeroch pôvodnej dvojpodlažnej prístavby k súboru výrobných hál a prístavkov, ktorá bola pre nevyhovujúci statický stav odstránená a nahradená novostavbou so siedmimi nadzemnými podlažiami (pôvodne bolo stavebným úradom vydané povolenie len na rekonštrukciu pôvodného objektu). Funkčná náplň: šesť nadzemných podlaží - administratíva, 7. NP riešené na obmedzenej ploche – 1 x 4 – izbová bytová jednotka s podlažnou plochou 156,35 m<sup>2</sup>. Pôdorysné rozmery objektu sú cca 63 x 15 m, objekt je zastrešený plochou strechou, výška atiky 6. NP je + 24,30 m, výška atiky 7. NP je + 27,45 m. Objekt zastavuje celú plochu parcely 956 m<sup>2</sup>, celkové podlažné plochy sú 5 892 m<sup>2</sup>. Dopravné napojenie objektu je cez pôvodný kontrolovaný vstup z Cesty na Červený most. Podľa výpočtu statickej dopravy (STN 73 6110/Z1, nov. 2011) je pre funkciu administratíva (360 zamestnancov, kancelárska plocha 4326,9 m<sup>2</sup>) a 1 x 4-izbový byt potrebných spolu 160 parkovacích miest, z toho 3 odstavné stojiská pre 1 bytovú jednotku.

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN  
02/59 35 62 35

FAX  
02/59 35 64 46

BANKOVÉ SPOJENIE  
VÚB 6327-012/0200

IČO  
603 481

INTERNET  
www.bratislava.sk

E-MAIL  
orm@bratislava.sk

Statická doprava je riešená na vlastnom pozemku, v počte spolu 164 parkovacích miest: na exteriérových areálových plochách - 57 parkovacích miest, pred administratívnym objektom - 22 parkovacích miest a v rámci nevyužitých jestvujúcich 3 halových objektov 85 parkovacích miest (hala 1 - 30 parkovacích miest, hala 2 - 25 parkovacích miest, hala 3 - 30 parkovacích miest).

**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 zrealizovanej stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov :

**Hlavné mesto pri vyhodnotení záväzných regulatívov vychádzalo z údajov, ktoré obsahuje poskytnutá projektová dokumentácia.**

- Pre územie, ktorého súčasťou je pozemok parc. č. 19779/49 stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch **územia občianskej vybavenosti**, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201.

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.

Medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch patria zariadenia administratívy, správy a riadenia.

Parcela je súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie, kód I**. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena 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.
I	2,4	201	OV celomestského a nadmestského významu	obchodno-spoločenské komplexy	0,60	0,10
				zástavba mestského typu (komplexy)	<b>0,48</b>	<b>0,10</b>
					0,40	0,15
				zástavba mestského typu	0,34	0,20

**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 naviazaných 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<sup>2</sup>) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m<sup>2</sup>).

**Dosahované indexy v rámci riešeného funkčného bloku (22 150 m<sup>2</sup>):**

**pred realizáciou novostavby:**

IPP – 1,17

IZP – 0,49

KZ – 0,16

**po realizácii novostavby:**

**IPP – 1,35** (celkové podlažné plochy 29 983 m<sup>2</sup>)

**IZP – 0,49** (celková zastavaná plocha 10 896 m<sup>2</sup>)

**KZ – 0,16** (celková plocha zelene 3 468 m<sup>2</sup>)

Zrealizovaná novostavba administratívnej budovy spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch, medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch v rámci funkčného využitia plôch: územia občianskej vybavenosti, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201, patria zariadenia administratívy, správy a riadenia. Zrealizovaná stavba nemá vplyv na dosahované indexy zastavanej plochy a indexu zelene, ktoré zostávajú v rámci celej riešenej funkčnej plochy na rovnakých hodnotách ako pred jej realizáciou. Mierne narastá index podlažných plôch (1,35 oproti pôvodnému 1,17), ktorý však spĺňa požadovaný regulatív (max. 2,4) intenzity využitia územia v zmysle Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy.

### Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s dodatočným povolením stavby:	<b>Administratívna budova VUIS NOVA, Lamačská 8, Bratislava</b>
na parcelách číslo:	19779/49, statická doprava riešená na parcelách č. 19779/1,30,31,47
v katastrálnom území:	<b>Staré Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Lamačská 8, Bratislava</b>

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 riešenia dopravného vybavenia:**

- statickú dopravu žiadame riešiť na vlastnom pozemku, podľa platnej STN 73 6110/Z1, nov. 2011;
- pre funkciu bývanie žiadame vyhradiť 3 odstavné stojiská;
- v kolaudačnom konaní preukázať potrebný počet parkovacích miest, bez toho nie je možné stavbu skolaudovať;

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov, ani záväzné stanoviská hlavného mesta 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 – 1x sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.  
primátor

Príloha: 1 x dokumentácia

1x potvrdené - Situačný plán (11/2012), M 1:600; A-15 Priečelie západné, M 1:100

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - Situačný plán (11/2012), M 1:600; A-15 Priečelie západné, M 1:100  
Magistrát ODP, archív;