



TriGranit Centrum, a.s.
Lakeside Park
Tomášikova 64
831 04 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS ORM 61279/14-363665 Ing. arch. Tomašáková/59356413 02. 04. 2015

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	TriGranit Centrum, a.s.
stavba:	Lakeside Park Bratislava, PHASE II – administratívny komplex s občianskou vybavenosťou
žiadosť zo dňa:	18.11.2014
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	ARCHITEKTI BOBEK JÁVORKA, s.r.o. Ing. arch. Ľubomír Bobek, 0136 AA, autorizovaný architekt Ing. arch. Tomáš Javorka, 0321 AA, autorizovaný architekt
dátum spracovania dokumentácie:	11/2014

Predložená dokumentácia rieši: zmenu pôvodného územného rozhodnutia stavby „Lakeside Office Park Bratislava“ dostavbu areálu Lakeside Park na pozemkoch medzi železničnou traťou Ba - Nové Mesto, ulicou Tomášiková a Vajnorská. Na stavbu „Lakeside Office Park Bratislava“ je *Mestskou časťou Bratislava – Nové Mesto dňa 26.04.2006 vydané rozhodnutie o umiestnení stavby č. ÚKaSP-2006/340-KHA-610*. Dôvodom zmeny ÚR je oproti vyššie uvedenému rozhodnutiu zredukovanie rozsahu predmetnej stavby – t.j. namiesto troch administratívnych budov povolených platným územným rozhodnutím má investor záujem zrealizovať na voľnom pozemku len jednu administratívnu budovu, ktorá tvorí 2. etapu výstavby „Lakeside Office Park Bratislava“ s novým názvom, a to **„LAKESIDE PARK Bratislava - PHASE II“**. Novonavrhovaná budova má funkciu administratívnej budovy, ktorá je doplnená o prevádzku stravovania a fitnesscentra. Stavba má navrhnuté 4 podzemné podlažia pre zabezpečenie statickej dopravy. Na 1. nadzemnom podlaží sa nachádza vstupná hala s prenajímateľnými plochami a zázemím recepcie. Na ďalších 11 - tich nadzemných podlažiach sa nachádzajú kancelárske plochy. Na 13. nadzemnom podlaží sú navrhnuté technické priestory a strojovňa. Strecha je plochá. V podzemnej garáži je 294 parkovacích miest s kolmým radením, pričom garáž je prístupná z 2. PP. Na pozemku je celkovo navrhnutých 312 stojísk. Údaje podľa

projektovej dokumentácie: plocha riešeného územia =29327 m², pozemky investora =26203 m², cudzie pozemky v bloku =1408 m², plocha regulovaného bloku 201 =27611 m², pozemky investora v bloku 1130= 1716 m². Zastavaná plocha 1.etapa 3500 m² +2.etapa 1470 m²= spolu 4970 m², podlažná plocha nadzemných podlaží 1.etapa 30658 m² +2. etapa 16490 m² = spolu 47148 m², započítateľné plochy zelene v 201 = 13990 m², zeleň na rastlom teréne 1. etapa 4786 m² + 2. etapa 8651 m²= spolu 13437 m². **IZP =0,18, IPP =1,71, KZ =0,51**. Súčasťou dokumentácie je napojenie na siete technickej infraštruktúry.

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 je záujmový pozemok stanovuje funkčné využitie územia: **OV celomestského a nadmestského významu**, kód regulácie L, kód funkcie 201. t.j. 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 požiaru a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Záujmový pozemok je súčasťou územia, ktoré je definované ako rozvojové územie.

Záujmové pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako rozvojové územie. 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.
L	3,3	201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štruktúry a v rámci celej hierarchie mestských centier	0,30	0,25
				centrotvorná zástavba mestského typu	0,70	0,10

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.

index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia.

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).

zastavaná plocha stavby je plocha ortogonálneho priemetu vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcií najrozsiahlnejšej časti stavby vnímateľnej nad terénom do vodorovnej roviny.

Predmetný zámer bol predmetom posúdenia v komisii primátora dňa 31.3. 2015.

Z uvedeného vyplýva, že predmetná stavba Lakeside Park Bratislava s dodržaným funkčným využitím a regulatívami intenzity využitia predmetného rozvojového územia je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, a preto

Hlavné mesto SR Bratislava

S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Lakeside Park Bratislava, PHASE II – administratívny komplex s občianskou vybavenosťou
na parcelách číslo:	PHASE II 15115/70. 120, 121, 122
v katastrálnom území:	Nové Mesto
miesto stavby:	Tomašíková a Vajnorská ulica

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,
- 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.

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.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Príloha: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto + potvrdená situácia
Magistrát - OUGG, ODI