



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
23.09.2015	MAGS OUIK 32929/16-339465	Ing.arch.Hanulcova	18.04.2016

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Bory a.s., Bratislava
investičný zámer:	Obchodné a administratívne centrum Ptáček
žiadosť zo dňa: 23.09.2015 výzva zo dňa : 28.01.2016	doplnenie zo dňa: 29.02.2016 – doplnená dokumentácia
typ konania podľa stavebného zákona:	umiestnenie stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Tomáš Velehradský, AA, reg.č. 0122 HA
dátum spracovania dokumentácie:	09/2015, doplnenie dokumentácie z 09/2015

Predložená dokumentácia rieši:

Objekt obchodno-administratívneho centra firmy Ptáček, rozdelený na 3 prevádzkové celky: dva priestory na prenájom a samotné priestory firmy Ptáček - showroom kúpeľňového štúdia, inštalatérskoho predajného centra so skladovacími priestormi a administratívnym zázemím firmy. Areál sa umiestňuje v území bloku 1 B (podľa spracovanej UŠ zóny Lamačská brána). Dopravný prístup na pozemok je riešený cez existujúce malé okružné križovatky MOK 5 a MOK 8. Účelová prístupová komunikácia vedená z existujúcej malej okružnej križovatky MOK 8 a inžinierske siete ako príprava pre výstavbu v území bloku 1B bola predmetom dokumentácie „Príprava územia - zóna A129, Lamačská brána I. etapa, ku ktorej hlavné mesto vydalo dňa 10.09.2015 súhlasné záväzné stanovisko č. MAGS ORM 46637/15-289861. Pre obsluhu objektu je navrhnutá vnútroareálová účelová komunikácia. Statická doprava je riešená na priľahlých parkoviskách s kapacitou 54 parkovacích stojísk. V rámci areálu sa neuvažuje s odstavovaním nákladných vozidiel, len s prístupom zásobovacích vozidiel k rampe počas vykládky. Chodníky pre peších sú napojené na existujúce pešie trasy a k zastávkam MHD.

Bilančné údaje:Celková plocha areálu = 7187m²Zastavaná plocha 2864m²Hrubá podlažná plocha = 5275m²

Počet podlaží = 2 nadzemné podlažia

Spevnené plochy = 3055m²Plochy zelene = 1268m²

Počet zamestnancov = 29

Počet park.miest = 54, z toho 3 PM pre osoby ZŤP

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 požiaru 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.
E	1,1	201	OV celomestského a nadmestského významu	komplexy OV nákupné, obslužné a voľnočasové	0,55	0,10
				areály školstva	0,28	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).

Dosahované indexy v zmysle predloženej dokumentácie sú:

IPP = 0,734 = 0,7 - vyhovuje

IZP = 0,398 = 0,4 - vyhovuje

KZ = 0,176 = 0,2 - vyhovuje

Z hľadiska funkčného využitia územia zariadenia obchodu a služieb a zariadenia administratívy patria medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. 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:	Obchodné a administratívne centrum Ptáček – správa a.s.
na parcele číslo:	2810/122, 2810/142, 2810/367, 2810/493, 2810/494
v katastrálnom území:	Devínska Nová Ves
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

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

JUDr. Ivo Nesrovnal v.r.
primátor

Príloha – potvrdená situácia

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