



**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
26.08.2016	MAGS OUIK 52946/16-348670	Ing.arch.Hanulcová/199	09.03.2017
08.02.2017			

Vec:

**Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>Bory a.s., Digital Park, Bratislava</b> <b>LP MOTORS s.r.o., Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Showroom Hyundai – Lamačská brána, k.ú. Lamač</b>
žiadosť zo dňa: 26.08.2016	doplnenie zo dňa: 08.02.2017
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>umiestnenie stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>projektová dokumentácia pre územné rozhodnutie zámer zástavby- overovacia štúdia</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>R.A.U.s.r.o.,</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>06/2016, 02/2017</b>

### **Predložená dokumentácia rieši:**

Predmetom dokumentácie je objekt showroomu a autorizovaného servisu v území Lamačskej brány (jedná sa o južnú časť regulačného bloku 1Aa podľa spracovanej urbanistickej štúdie, ktorá bola podkladom pre zmenu územného plánu mesta). Riešené územie má mierne svahovitý charakter a nachádza sa v blízkosti nákupného strediska Bory Mall. Z funkčného hľadiska objekt pozostáva z kombinácie priestorov showroomu a autorizovaného autoservisu. Architektúra zohľadňuje dispozičné požiadavky retailovej funkcie i výrobný charakter navrhovaného servisu. Druhé nadzemné podlažie je tvorené skladovými priestormi servisu a zázemím zamestnancov objektu. V rámci výstavby objektu budú vybudované areálové zelene a areálové plochy statickej a dynamickej dopravy. Pozemok je v kontakte s cestou II/505, dopravne je pripojený prostredníctvom malej okružnej križovatky MOK7 cez komunikáciu A 127 na vnútornú komunikačnú sieť územia Lamačská brána. Statická doprava je riešená na parkovisku v počte 16 parkovacích stojísk.

Uvádzame:

k dokumentácii stavby Showroom HYUNDAI sme sa už vyjadrovali listom č. MAGS ORM 36912/16-10878 zo dňa 19.03.2016. V liste sme upozorňovali, že v zmysle platného *Územného plánu hl. m. SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov*, ako aj v zmysle *Urbanistickej štúdie zóny Lamačská brána (r. 2009)*, sú na predmetnom pozemku stavby plánované *plochy zariadení mestskej hromadnej dopravy a autobusovej hromadnej dopravy*, t.j. - dotknuté územie je určené pre umiestnenie satelitnej autobusovej stanice.

Vzhľadom na uvedené bola k dokumentácii doplnená aj overovacia štúdia, ktorá o.i. obsahuje:

1. situáciu výrezu z výkresu funkčného využitia územného plánu mesta
2. koordinačnú situáciu s objektom Hyundai a výhľadovými dopravnými zámermi z územného plánu mesta, ktoré tvoria v danej lokalite prestupový terminál: satelitná autobusová stanica, nosný systém MHD so stanicou, predĺženie električkovej trate z Dúbravky, železničná zastávka Lamačská brána, predĺženie Saratovskej ulice.

**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 územný plán reguláciu funkčného využitia plôch:

**- občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, kód regulácie H, rozvojové územie:**

**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.
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 ( $m^2$ ).

## **- plochy zariadení mestskej hromadnej a autobusovej hromadnej dopravy, číslo funkcie 701, rozvojové územie:**

### **Podmienky funkčného využitia plôch:**

Územia určené pre umiestnenie stavieb a zariadení, ktoré slúžia pre prevádzku:

A - mestskej hromadnej dopravy (MHD)

B - hromadnej dopravy (HD) autobusovej

### **Intenzita využitia územia:**

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**.

### **Bilancie uvedené v predloženej projektovej dokumentácii:**

Celková plocha riešeného územia =  $5353m^2$

z toho v rámci f.pl.201 =  $3991m^2$

z toho v rámci f.pl. 701 =  $1362m^2$

Celková zastavaná plocha =  $1494m^2$

Celková podlažná plocha =  $1529,99m^2$

Celková plocha zelene =  $618,88m^2$

Celkový obostavaný priestor =  $7967m^3$

Počet parkovacích miest = 16

Max. výška atiky plochej strechy nad dvojpodlažnou časťou objektu =  $+6,650m$  od  $\pm 0,000$  = výške podlahy 1.NP

výška strechy (časť showroomu) =  $+4,550m$  od  $\pm 0,000$  = výške podlahy 1.NP

### **Dosahované indexy podľa predloženej dokumentácie sú:**

IZP =  $0,3743422 = 0,37$  - vyhovuje

IPP =  $0,38336 = 0,38$  - vyhovuje

KZ =  $0,1550689 = 0,16$  - vyhovuje

Zariadenia obchodu a služieb patria medzi prevládajúci spôsob využitia funkčnej plochy č. 201.

Zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia patria medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy č. 701.

Z hľadiska funkčného využitia územia a z hľadiska intenzity využitia územia je predložený investičný zámer **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	<b>Showroom Hyundai – Lamačská brána, k.ú. Lamač</b>
na parcele číslo:	<b>641/9,10, 17, 38, 644/321, 451, 503, 506, 633, 3495/9, 10, 32, 33, 34, 35, 36,</b>
v katastrálnom území:	<b>Lamač</b>
miesto stavby:	<b>Lamačská brána, lokalita Bory</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 verejného dopravného vybavenia:

- Územná rezerva požadovaná pre verejnoprospešnú stavbu D76 – satelitnú autobusovú stanicu nebola v plnom rozsahu preukázaná na pozemku Showroom Hyundai, ale mimo riešeného pozemku – na ploche existujúceho parkoviska pri Bory Mall pod budúcou zastávkou predĺženej električky z Dúbravky. Takéto riešenie je možné akceptovať s podmienkou, že prestupový terminál bude riešený v urbanistickej štúdii Bory, spracováanej za účelom zmien a doplnkov územného plánu mesta a areál Hyundai bude do uvedenej doby umiestnený s vedomím, že môže dôjsť k jeho zásahu pri riešení satelitnej autobusovej stanice (v prípade realizácie autobusovej stanice pred schválením zmien a doplnkov územného plánu, alebo v prípade ich neschválenia).

### - z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- žiadame zachovať územnú rezervu pre satelitnú autobusovú stanicu, ktorá je v zmysle platného územného plánu verejnoprospešnou stavbou D76
- žiadame rezervu pre satelitnú autobusovú stanicu (zakreslenú v Koordinačnej situácii overovacej štúdiu, vypracovanej R.A.U., s.r.o., z 02/2017) zakomponovať do upraveného návrhu Urbanistickej štúdie Bory Bratislava, spracovateľ FORFORM, s.r.o., Bratislava z 11/2016, do výkresu širších vzťahov, resp. do výkresu riešenia dopravy, t.č. spracovávanú za účelom zmien a doplnkov územného plánu mesta

### - 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:**

Z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia upozorňujeme:

V predloženej situácii výrezu z výkresu funkčného využitia územného plánu mesta je poloha satelitnej autobusovej stanice je umiestnená priamo na ceste II/505 a nie severne od nej, ako je v skutočnosti navrhnutá podľa Urbanistickej štúdie zóny Lamačská brána a prenesená zmenami a doplnkami 02 do platného územného plánu mesta. Vzhľadom na uvedené územná rezerva, ktorá bola pre autobusovú stanicu stanovená urbanistickou štúdiou, je v predloženej situácii väčšou časťou vytlačená z územia Lamačskej brány a zrušená bez náhrady.

V koordinačnej situácii s objektom Hyundai a výhľadovými dopravnými zámermi z územného plánu mesta, ktoré tvoria v danej lokalite prestupový terminál, je poloha satelitnej autobusovej stanice premiestnená na existujúce parkovisko pod plánovanú električkovú zastávku (tento návrh je

prevzatý z technickej štúdie *Predĺženie Saratovskej, výstavba električkovej trate Dúbravka – Devínska Nová Ves (železničná stanica) – I. etapa, spracovateľ Dopravoprojekt, r. 2010*). Poloha satelitnej autobusovej stanice je týmto vymiestnená mimo pozemku Hyundai. Upozorňujeme, že takýto posun – premiestnenie plochy/ funkcie si z dôvodu držania územnej rezervy pre verejnoprospešnú stavbu D76 vyžaduje zmenu územného plánu mesta. Nakoľko sa v súčasnosti spracováva za účelom zmeny územného plánu nová urbanistická štúdia pre územie Bory – Lamačská brána, je potrebné sa v nej vzhľadom na uvedené zaoberať riešením prestupového terminálu a vymedzením plôch (územnej rezervy) pre verejnoprospešné stavby.

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 – Lamač + potvrdená celková situácia  
Magistrát – ODI