

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

**R – PROJECT INVEST, s.r.o.**  
**Kominárska 2 - 4**  
**832 03 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa  
07.02.2013

Naše číslo  
MAGS ORM 40122/13-26605

Vybavuje/linka  
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava  
14.05.2013

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

investor:	<b>BRATISLAVA WEST GATE, s.r.o., Vyšehradská 12, 851 06 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Polyfunkčný areál, Lamačská cesta – Bratislava – I. fáza</b>
žiadosť zo dňa:	<b>07.02.2013, doplnené 16.04.2013</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. Martin Kerak autorizovaný stavebný inžinier</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>10/2012</b>

**Predložená dokumentácia rieši** v rámci budúcej výstavby polyfunkčného areálu, prvú fázu projektu, ktorá pozostáva z vybudovania jeho dopravnej infraštruktúry. Budúci objekt bude situovaný medzi ulicami Lamačská cesta a ulicou K Železnej studničke, medzi vodným tokom Vydrice a novopostaveným bytovým domom na ulici K Železnej studienke. Navrhovaná prístupová komunikácia, ktorá má plniť aj funkciu obsluhy riešeného územia tvorí prepojenie medzi Lamačskou cestou a ulicou K Železnej studienke. Navrhovanému riešeniu sú prispôbené aj preložky inžinierskych sietí - trakčného vedenia pre trolejbusy, káblov VN a NN, slaboprúdových vedení a vodovodu. Realizáciou I. fázy nedôjde k potrebe výrubu drevín.

Návrh objektovej skladby (I. fáza):

- **SO-01 Úpravy na Lamačskej ceste** (3. jazdný pruh š. 3,5 m + 0,5 m + chodník 3,0 m) - navrhuje sa rozšírenie Lamačskej cesty (na úkor jestvujúceho zeleného pásu) o jeden jazdný pruh od zastávky na Patrónke až po križovatku s Cestou na Červený most, kde budú riešené tri súvislé jazdné pruhy v celej dĺžke od zastávky. Tretí jazdný pruh bude slúžiť pre pravo-pravý vstup a výstup na pozemok riešeného polyfunkčného areálu, pravé odbočenie na Cestu na Červený most a súčasne ako predĺžený BUS - pruh Pražská – Brnianská - Lamačská).
- **SO-02 Prístupová komunikácia** - prístupová a obslužná komunikácia vo vnútri riešeného územia - obojsmerná dvojpruhová (2x jazdný pruh š. 3,5 m + jednostranný chodník 2,0 m). Parkovanie a obsluha územia z nej budú riešené v II. fáze projektu. Komunikáciu kopíruje chodník pre peších.
- **SO-03 Úpravy na ceste K Železnej studienke** - stavebné práce súvisiace s priamym pripojením na cestu K Železnej studienke;
- SO-11 Preložka trolejového vedenia
- SO-12 Preložka verejného osvetlenia

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN	FAX	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02/59 35 62 35	02/59 35 64 46	VÚB 6327-012/0200	603 481	www.bratislava.sk	orm@bratislava.sk

- SO-13 Preložka napájacích vedení DP
- SO-14 Preložka kábelového vedenia NN
- SO-15 Preložka kábelového vedenia VN I. č. 476
- SO-21 Úprava tvárnicevej trate
- SO-22 Preložka optického vedenia OCAM
- SO-23 Preložka optického vedenia SANET
- SO-24 Preložka koordinačného kábla CSS
- SO-31 Preložka vodovodu DN 200
- SO-32 Úprava šácht kanalizácie
- SO-41 Ochrana STL plynovodu DN 100

Dňa 16.04.2013 boli na základe výzvy zo dňa 04.04.2013 doplnené tri varianty – investičné zábery riešenia budúceho polyfunkčného areálu – variant 1 je v súčasnosti neaktuálny, bol koncipovaný do maximálnej možnej miery naplnenia záväzných regulatívov z hľadiska ÚPN hlavného mesta SR Bratislavy (investori nemajú v súčasnosti záujem o takú intenzitu využitia pozemku). Varianty 2 a 3 sú doložené ako orientačné možné zastavanie územia:

1. investičný záber s dátumom spracovania 09/2012, ktorý bol podkladom pri vypracovaní dopravného – kapacitného posúdenia, oddelenie dopravného plánovania a riadenia dopravy ho akceptovalo listom zo dňa 14.09.2013. Blok A: podlažnosť - 8 NP, funkčná náplň - obchody, služby, administratíva, blok B: podlažnosť 5-6 NP, funkčná náplň – administratíva, byty, max. 14 bytových jednotiek. Záväzné regulatívy vzťahované k celému záujmovému pozemku: IPP - 2,145, IZP – 0,547, KZ – 0,269. Podľa výpočtu statickej dopravy je v zmysle funkčného využitia objektu potrebných 484 parkovacích miest, v podzemnej garáži je umiestnených 498 parkovacích miest, disponibilných je celkovo 580 parkovacích miest.
2. investičný záber s dátumom spracovania 04/2013. Areál je tvorený blokmi A a B, medzi ktorými sa nachádza park. Blok A: podlažnosť - 8 NP, funkčná náplň - obchody, služby, administratíva, blok B: podlažnosť 3 NP, funkčná náplň – administratíva, byty, max. 14 bytových jednotiek. Záväzné regulatívy vzťahované k celému záujmovému pozemku: IPP – 0,891, IZP – 0,228, KZ – 0,403. V podzemnej garáži je umiestnených 231 parkovacích miest, disponibilných je celkovo 273 parkovacích miest.
3. investičný záber s dátumom spracovania 04/2013. Areál je tvorený blokmi A a B, medzi ktorými sa nachádza park. Blok A: podlažnosť - 4 NP, funkčná náplň - obchody, služby, administratíva, blok 3: podlažnosť 3 NP, funkčná náplň – administratíva, byty. Záväzné regulatívy vzťahované k celému záujmovému pozemku: IPP – 1,061, IZP – 0,278, KZ – 0,398. V podzemnej garáži je umiestnených 204 parkovacích miest, disponibilných je celkovo 222 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 investičného záberu vo vzťahu k územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:**

- Pre územie, ktorého súčasťou je pozemok parc. č. 19782/1 v kontakte s Lamačskou cestou 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 plo-

chy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Parcela v kontakte s Lamačskou cestou 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)	0,48	0,10
					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 naväzných 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,  

$$\text{podiel započítateľných plôch zelene v území (m2)} = \text{KZ} \times \text{rozloha funkčnej plochy (m2)}.$$

- Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok parc. č. 19782/1 v kontakte s ulicou K Železnej studienke stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch **zmiešané územia**, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501, stabilizované územie.

Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried.

- Záujmové pozemky parc. č. 21633/1, 23099/53, na ktorých sú realizované úpravy pri Lamačskej ceste, sú v zmysle schválených zmien a doplnkov 02 Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy definované ako **plochy námestí a ostatných komunikačných plôch**.

Námestia a ostatné komunikačné plochy sú verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraňované inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela.

Navrhovaný investičný zámer spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia patria medzi prípustné spôsoby využitia funkčných plôch. Vybudovanie dopravnej infraštruktúry a s tým súvisiace preložky inžinierskych sietí tvoria nevyhnutnú súčasť prípravy územia pre budúcu výstavbu Polyfunkčného areálu, Lamačská cesta, Bratislava.

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

so stavbou:	<b>Polyfunkčný areál, Lamačská cesta – Bratislava – I. fáza</b>
na parcelách číslo:	19782/1, 21633/1, 23099/53 – realizovanie úprav pri Lamačskej ceste
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Lamačská cesta, ulica K Železnej studienke, Bratislava

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 urbanisticko – architektonického riešenia:**

- polyfunkčný areál, ktorý bude riešený v ďalšej fáze projektovej prípravy, neprekročí, z hľadiska hmotovo priestorového riešenia, maximálnu možnú intenzitu zástavby, na ktorú bolo spracované dopravno kapacitné posúdenie;
- všetky spevnené a zelené plochy dotknuté stavbou po realizácii uviesť do pôvodného stavu;

**z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- k pripravovanému zámeru “Polyfunkčný areál Lamačská cesta – Bratislava“ k DÚR žiadame predložiť “Dopravno-inžiniersku štúdiu, spracovanú v súlade s platnou “Metodikou dopravno-kapacitného posudzovania vplyvov veľkých investičných projektov“, na základe ktorého môže vzniknúť požiadavka na dopracovanie “dopravnej infraštruktúry“ DÚR, I. fáza.

**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:**

- pri vyhodnocovaní záväzných regulatívov budúceho polyfunkčného areálu, ktorý bude predložený na posúdenie, je potrebné zohľadniť rozdielnu reguláciu funkčného využitia záujmového pozemku:  
pre územie, ktorého súčasťou je pozemok parc. č. 19782/1 v kontakte s Lamačskou cestou stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch územia občianskej vybavenosti, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201, rozvojové územie, kód I.  
Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok parc. č. 19782/1 v kontakte s ulicou K Železnej studienke stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch zmiešané územia, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501, stabilizované územie.  
V zmysle tejto regulácie je potrebné vyhodnotiť dosahované indexy využitia územia.
- doposiaľ nám nie je známy zámer “Polyfunkčný areál Lamačská cesta“, jeho funkčné využitie a rozsah, predložená bola iba dokumentácia pre územné rozhodnutie “Polyfunkčný areál Lamačská cesta - Bratislava, I. fáza (dopravná infraštruktúra)“. Podľa predloženej projektovej dokumentácie je navrhovaná “Prístupová komunikácia (SO -02)“ pre funkciu prepojenia medzi Lamačskou cestou a cestou K Železnej studienke, z projektovej dokumentácii nie je známe riešenie obsluhy predmetného územia tak, ako je uvedené v texte;
- listom MAGS ODP 49747/2012-375070, ODP/171/12-BP, 14.09.2012 referát dopravného inžinierstva zaujal stanovisko k “Dopravno-inžinierskej štúdii, Polyfunkčný areál Lamačská cesta“ (stanovisko nenahrádza: záväzné stanovisko hl. mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti a stanovisko cestného správneho orgánu ani stanovisko správcu dotknutej komunikácie). V Dopravno inžinierskej štúdii bolo navrhované iné trasovanie prístupovej komunikácie a navrhnuté vjazdy do podzemných garáží;

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: 1x potvrdené - Koordinačná situácia, M 1:500

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - Koordinačná situácia, M 1:500  
Magistrát ODP, archív;