

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

MANAGEMENT REAL s.r.o.
Eisnerova 25
851 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

Vybavuje/linka

Bratislava

MAGS ORM 56843/13-357651

Ing.arch.Hanulcová

20.02.2014

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

investor:	BORY a.s., Digital Park II., Bratislava
investičný zámer:	Externé parkovisko 2 Bory Mall a Hrubé terénne úpravy externého parkoviska 2
účel stavby:	Hrubé terénne úpravy a novostavba parkoviska s autobusovými zastávkami
žiadosť zo dňa: 16.10.2013	doplnenie zo dňa: 20.12.2013
typ konania podľa stavebného zákona:	umiestnenie stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Helika s.r.o., Ing.arch. Branislav Sepši, AA
dátum spracovania dokumentácie:	30.08.2013, 06.09.2013

Predložená dokumentácia rieši:

zabezpečenie autobusovej dopravy pred jeden z hlavných vstupov obchodného centra Bory Mall prostredníctvom novonavrhovanej verejnej komunikácie a zastávok, pešie a cyklistické prepojenie na okolité už zrealizované alebo plánované stavby Lamačskej brány, najmä chodník pozdĺž Dúbravčického potoka, výhľadové prepojenie so Saratovskou ul. a pod., prostredníctvom nového združeného chodníka od cesty II/505 a novonavrhované spevnené plochy. Novonavrhované parkovisko bude súčasne kryť statické nároky expanzie obchodného centra Bory Mall.

V rámci predkladanej objektovej skladby sa navrhujú objekty:

- externé parkovisko 2 Bory Mall pre osobné automobily - 241 stojísk s obojsmerným vjazdom/ výjazdom navrhnutým cez MOK 7 z dvojruhovej komunikácie pripravovanej v rámci stavby Externé parkovisko - Lamačská brána
- externé parkovisko 2 Bory Mall - rezerva pre električkovú trať
- verejná komunikácia vyhradená pre autobusy a taxi, zastávka MHD pred hlavným vstupom do OC Bory Mall, stojiská pre taxi. Vjazd je jednosmerný s výjazdom na cestu II/505 cez okružnú križovatku MOK 7
- chodník pre peších a cyklistov o šírke 5,0m prepájajúci objekt Bory Mall na pešie a cyklistické trasy v území, na chodník pozdĺž Dúbravčického potoka
- technická infraštruktúra a sadové úpravy s komunikáciami
- drobná architektúra - pozostáva z prvkov: prístrešok autobusovej zastávky vrátane štandardného vybavenia, lavičky na sedenie, informačné a reklamné prvky, odpadkové koše.

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

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 **H**:

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.

- **ostatná ochranná a izolačná zeleň**, kód funkcie **1130**

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia plošnej a línieovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.

- **parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy**, číslo funkcie **1110**

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia parkovej a sadovnícky upravenej zelene s úpravou lesoparkového charakteru.

- **plochy zariadení mestskej hromadnej a autobusovej hromadnej dopravy**, číslo funkcie **701**

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**.

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.
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 navzápných 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).

Stavba rešpektuje výhľadovú dopravnú stavbu - predĺženie električkovej trate z Dúbravky, plánované na estakáde ponad plochu parkoviska. Po realizácii električky bude potrebné upraviť riešenie dotknutých častí stavby, preto sa stavby v mieste osadenia pilierov estakády navrhujú ako dočasné. Ideovo je doložené jedno z možných riešení budúceho usporiadania parkoviska po realizácii električky (cca 175 p.m.)

V zmysle Územného plánu hl.m.SR, rok 2007 v znení zmien a doplnkov uvádzame.

- záujmové pozemky sú dotknuté výhľadovým dopravnými zámermi - predĺžením električkovej trate z Dúbravky (v predmetnom úseku na pilieroch) a situovaním satelitnej autobusovej stanice v nadväznosti na výhľadový terminál (v lokalite Lamačská brána sa uvažuje s komplexným prestupovým uzlom s väzbou na električku, autobusy MHD, nosný systém MHD, železnicu a prímestské autobusové spoje)
- predpokladá sa vytvorenie záchytných parkovísk pre systém Park and Ride o.i. aj v Lamačskej bráne v priestore lokálnej autobusovej stanice prímestskej dopravy zo smeru Malacky.

Externé parkovisko 2 Bory Mall je situované do funkčnej plochy:

- občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, kód regulácie H
- plochy zariadení mestskej hromadnej a autobusovej hromadnej dopravy, číslo funkcie 701

Zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia patria medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy číslo 201. Parkoviská, parkinggaráže a zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia patria medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy číslo 701.

Vzhľadom na uvedené konštatujeme, že umiestnenie stavby parkoviska nie je z hľadiska verejného dopravného vybavenia v rozpore s územným plánom. V prípade budúcich požiadaviek je možné zmenou organizácie dopravy parkovisko upraviť pre potreby zámeru v zmysle územného plánu mesta. Vzhľadom na nadväznosť stavby na prepojavaciu komunikáciu (riešenú v dokumentácii *Prepojenie MOK 7 s cestou II/505*) a jej súvislosť s napojením na cestu II/505 sme požadovali zdokladovať dodržanie normy z hľadiska priepletového úseku od pripojenia komunikácie na cestu II/505 po vstup do okružnej križovatky OK3 na ceste II/505. Nakoľko uvedený úsek komunikácie nie je súčasťou predloženej projektovej dokumentácie, napojením 2 jazdných pruhov pre zlepšenie dopravnej situácie bol doplnený do dokumentácie pre stavebné povolenie týkajúcej sa úpravy cesty II/505 - Úprava cesty II/505 a I/2 s napojením na MÚK Lamač - časť 2, 2.fáza - km 0,000 - km 0,250 (stavba G.2 - 2.fáza).

Z vyššie uvedeného vyplýva, že predložený 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:	Externé parkovisko 2 Bory Mall a Hrubé terénne úpravy externého parkoviska 2
na parcele číslo:	644/321, 3495/10, 3495/11, 3495/27, 3495/28, 3495/29, 3495/30, 3495/31, 3495/32, 3495/33, 3495/34, 3495/35, 3495/36, 3495/37, 3495/38, 3495/39, 3495/61, 3495/62
v katastrálnom území:	Lamač
miesto stavby:	lokalita Lamačskej brány

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:

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie jestvujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

V prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy hlavného mesta, žiadame tento v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie riešiť samostatne vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie.

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

Milan Ftáčnik v.r.
primátor

Príloha – potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Lamač + potvrdená situácia
Magistrát – ODP