

**T.O.P. Holding , a.s.
Rožňavská 30
821 04 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
11.11.2015	MAGS OUIČ 56712/15-3369926	Ing.arch.Hanulcova	27.01.2016

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	T.O.P. Holding, a.s., Bratislava
investičný zámer:	Autocentrum Bory Bratislava - Lamač
žiadosť zo dňa: 11.11.2015	doplnenie zo dňa: 14.12.2015 - prepracovaná dokumentácia na základe požiadaviek ODI
typ konania podľa stavebného zákona:	umiestnenie stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Kornel Kobák, AA, reg.č. 0708AA
dátum spracovania dokumentácie:	10/2015

Predložená dokumentácia rieši:

novostavbu - Autocentrum Bory, v k.ú. Lamač s prevládajúcou funkciou výstavno-predajných priestorov pre automobily Volvo a Jaguar Land Rover, atď. Doplnkovou funkciou je základný servis automobilov - mechanická dielňa a autoumyváreň. Súčasťou stavby je príslušná dopravná a technická vybavenosť. Navrhovaný objekt má pôdorysne tvar mnohouholníka, má jedno podzemné a jedno nadzemné podlažie. Na časti pôdorysu je navrhovaný vstavok druhého nadzemného podlažia. Dispozične je objekt členený: Suterén - garáže sú určené pre parking vozidiel na predaj a servis. Prízemie - výstavno-predajné priestory dvoch samostatných značiek, kancelárske priestory, priestory autoservisu, autoumyváreň, sklady. Druhé nadzemné podlažie tvorí vstavok so sociálnym a hygienickým zázemím pre zamestnancov. Časť technológie je umiestnená voľne na streche v priestore oddelenom ľahkou konštrukciou. Vertikálnu komunikáciu v objekte zabezpečujú dve schodiská, rampa a výtah. Navrhovaný prístrešok je jednopodlažný s plochou strechou. Rozmery sú cca 4x16,90m. Dispozične bude slúžiť ako otvorená kója na zber recyklovateľného a nerecyklovateľného odpadu, kovový odpad, uzatvorená časť pre skladovanie nebezpečného odpadu a voľný ohradený priestor pre umiestnenie kioskovej trafostanice. Vjazd na pozemok je vybudovaný z existujúcej komunikácie (A121), ktorá bola súčasťou I.etapy rozvoja Lamačskej

brány, v areáli sú navrhované účelové komunikácie a spevnené plochy. Statická doprava je riešená v počte 40 parkovacích miest na teréne a 41 v garáži v suteréne objektu.

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 pozemky parc. č.644/441, 644/502, k.ú. Lamač, stanovuje územný plán *funkčné využitie územia*:

- 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.

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 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).

Celkové bilancie a ukazovatele intenzity využitia územia podľa predloženej dokumentácie:

Celková plocha pozemku = 9613m²

Spevnené plochy = 3826m²

Plochy zelene = 1925m²

1.etapa - Volvo:

- výstavno-predajné priestory = 1212m²
- servis a zázemie = 992m²
- zázemie = 142m²
- prístrešok = 81m²

2.etapa - Jaguar Land Rover:

- výstavno-predajné priestory = 1150m²
- autoumyváreň = 178m²
- garáž a zázemie - 1.PP = 1885m²

Celková úžitková plocha = 5594m²

Zastavaná plocha = 3862m²

Orientačný obostavaný priestor = 24335m²

Výška objektu je od 8m do 10m od ±0,000 = 182,900m n.m. = výške podlahy 1.NP

Počet park.státí = 41 suterén v garáži
= 40 na teréne

IPP= 0,40 - vyhovuje

IZP= 0,40 - vyhovuje

KZ = 0,20 - vyhovuje

Zariadenia obchodu a služieb patria medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. 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	Autocentrum Bory Bratislava - Lamač
na parcele číslo:	644/441, 644/502
v katastrálnom území:	Lamač
miesto stavby:	lokalita 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 riešenia verejného dopravného vybavenia:

- s umiestnením stavby súhlasíme v zmysle prepracovanej dokumentácie doplnenej dňa 14.12.2015

- 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:

S ohľadom na navrhnuté dopravno-urbanistické riešenie nie je účelné následne areálovú komunikáciu zaradiť do siete miestnych komunikácií hl.m. ako miestnu komunikáciu I. resp. II. triedy.

Nakoľko predložený výpočet nárokov na statickú dopravu naďalej nie je korektný (numericky nesprávny výpočet, koeficient deľby dopravnej práce nie je vhodne zvolený a pod.), v prípade deficitu parkovacích stojísk budú vybudované ďalšie výhradne vo vlastnom areáli stavby na pozemku investora.

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie resp. k spojenému konaniu, požiadajte oddelenie správy komunikácií a oddelenie dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného 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

Co: MČ Bratislava – Lamač
Magistrát – ODI