



**PKT s.r.o.**  
**Rovniankova 16**  
**851 02 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
30.06.2016                      MAGS OUIK 49415/16-315769                      Ing.arch.Hanulcova                      05.10.2016

Vec:

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

investor:	<b>Bory a.s., Digital Park II, Bratislava</b>	
investičný zámer:	<b>Japonský pavilón</b>	
žiadosť zo dňa: 30.06.2016	doplnené mailom na ODI dňa: 21.07.2016	
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>umiestnenie stavby</b>	
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie	
spracovateľ dokumentácie:	CONCEPT Architects s.r.o., Ing.arch.Kopják Peter	
dátum spracovania dokumentácie:	06/2016, dodatok k sprievodnej a súhrnnej technickej správe zo dňa 21.07.2016	

### **Predložená dokumentácia rieši:**

Japonský pavilón pre propagáciu a šírenie japonskej kultúry, umiestnený v lokalite Lamačskej brány. Objekt je navrhovaný s jedným podzemným podlažím, dvomi nadzemnými podlažiami a jedným ustúpeným podlažím. Účelom stavby je realizácia prevádzky centra pre prezentáciu japonskej kultúry pre obyvateľov blízkeho okolia ako aj pre zahraničných návštevníkov. Dispozične sú v pavilóne situované prevádzkové priestory pre komerčné služby a priestory pre kultúrno-spoločenské podujatia. Prevádzka je rozdelená na reštauračné služby, športovo-rekreačné služby, obchody a služby a kultúrno-spoločenské podujatia. Interiér budovy tvorí vstupná hala, ktorá je dvojpodlažná s veľkým átrium a mostíkom na prepojenie dvoch krídiel druhého nadzemného podlažia. Hala by mala slúžiť pre reprezentatívne účely ako zhromažďovacia hala, ideálna na výstavy a kultúrne podujatia prepojené s exteriérom – s hlavným vstupom a námestím pred ním. Japonský pavilón má na 1.PP situované parkovacie plochy a technologické priestory, na 1.NP budú reštauračné služby – suschi bar, čajovňa, obchody – akvaristika, chov rýb, na 2.NP budú umiestnené priestory na kultúrne podujatia, šport a relax, a pre administratívu, na 3.NP bude fotoateliér a reštauračné služby. Komunikáciu medzi podlažiami bude zabezpečovať komunikačné jadrá so schodiskami a výťahmi (osobný a manipulačný). Objekt pavilónu bude dopravne napojený

na komunikačnú sieť lokality Bory. Objekt s areálom bude na inžinierske siete, ktoré sa nachádzajú v tesnej blízkosti areálu – vody, kanál, NN, plyn.

Členenie stavby a bilančné údaje:

*SO 01 Japonský pavilón*

Zastavaná plocha = 2353m<sup>2</sup>

Výška budovy = 11,7m

Obostavaný priestor = 25570m<sup>3</sup>

Podlažnosť = 4 – z toho:

Podlažná plocha 1.PP = 1745,6m<sup>2</sup>

Podlažná plocha 1.NP = 2353m<sup>2</sup>

Podlažná plocha 2.NP = 2132,9m<sup>2</sup>

Podlažná plocha 3.NP = 170m<sup>2</sup>

Plocha zelenej strechy = 242,1m<sup>2</sup>

Plocha zelene = 2357m<sup>2</sup>

IZP = 0,45

KZ = 0,43

IPP = 1,17

*SO 02 Pavilón vody*

Zastavaná plocha = 87,80m<sup>2</sup>

Obostavaný priestor = 325m<sup>3</sup>

Úžitková plocha = 58,7m<sup>2</sup>

*SO 03 Spevnené plochy a parkovisko*

Parkovisko a manipulačná plocha = 464m<sup>2</sup>

*SO 04 Okrasná záhrada a vodné plochy*

Plocha zelene (parkové úpravy, trávnaté plochy, štrková úprava) = 2357m<sup>2</sup>

Vodné plochy nad 1.PP = 355,2m<sup>2</sup>

Vodné plochy v areáli = 197,7m<sup>2</sup>

**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 záujmové územie, 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 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.
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 = 5459,5m<sup>2</sup>

Zastavaná plocha celkom = 2440,8m<sup>2</sup>

Spevnené plochy = 464m<sup>2</sup>

Plochy zelene = 2357m<sup>2</sup>

Podlažná plocha celkom = 4743,7m<sup>2</sup>

Výška atiky objektu SO 01 = +11,700m od ±0,000 = 177,50m n.m.

Výška atiky objektu SO 02 = +3,700m od ±0,000

Počet park.státí = 60 z toho 45 v garáži objektu a 6 na teréne

IPP= 0,868889 = 0,87 - vyhovuje

IZP= 0,4470739 = 0,45 - vyhovuje

KZ = 0,4317245 = 0,43 - vyhovuje

Prevládajúcim spôsobom využitia danej funkčnej plochy je v území umiestňovať zariadenia administratívy, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu.

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	<b>Japonský pavilón</b>
na parcele číslo:	<b>644/320, 644/404</b>
v katastrálnom území:	<b>Lamač</b>
miesto stavby:	<b>lokalita Lamačská brána</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:**

- nakoľko nová komunikácia nie je súčasťou stavby s umiestnením stavby súhlasíme s podmienkou: že užívanie stavby a kolaudácia stavby bude podmienená kolaudáciou prístupovej komunikácie a peších trás prepojených na pešie chodníky v území Bory

**- 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 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**  
**primátor**

Príloha: opečiatkovaná situácia

Co: MČ Bratislava – Lamač + opečiatkovaná situácia  
Magistrát – ODI