

## HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

**DOMINO ESTATE, s.r.o.,  
Dvořákovo nábrežie 4/C  
811 03 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
5.3.2012	MAGS ORM 37538/12-51750	Ing.arch.Arveyová/59356250	27.3.2012

### Vec: Stanovisko k investičnému zámeru.

Listom zo dňa 5.3.2012 ste požiadali Magistrát hl. m. SR Bratislavy o stanovisko k investičnému zámeru výstavby „Obchodného centra – Jasovská – Panónska, Petržalka“.

žiadateľ:	DOMINO ESTATE, Dvořákovo nábrežie 4/C, Bratislava
žiadosť zo dňa	5.3.2012
pozemok parc. číslo:	<b>2409/302, 2409/63</b>
katastrálne územie:	Petržalka
bližšia lokalizácia pozemku v území:	Panónska cesta, Jasovská ulica
zámer žiadateľa:	Výstavba obchodného centra - investičný zámer

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky parc. č. **2409/302, 2409/63** funkčné využitie územia: **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných**, číslo funkcie **502, stabilizované územie**.

#### Funkčné využitie územia:

**zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných**, číslo funkcie **502**

#### Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia pre umiestňovanie obslužných zariadení obchodu, výrobných a nevýrobných služieb s príslušnými súvisiacimi činnosťami.

Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

#### Spôsoby využitia funkčných plôch

##### Prevládajúce:

Zariadenia obchodu, zariadenia výrobných a nevýrobných služieb

##### Prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia veľkoobchodu, výstavné a predvážacie priestory, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

##### Prípustné v obmedzenom rozsahu:

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: byty v objektoch určených pre inú funkciu, zariadenia občianskej vybavenosti viažuce sa na funkciu, zariadenia na zber odpadov

Laurinská 7, II. poschodie, č. dverí 207

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

**Nepripustné:**

V území nie je prípustné umiestňovať najmä: rodinné domy a bytové domy, areálové zariadenia občianskej vybavenosti, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, stavebné dvory a zariadenia, stavby pre individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem zariadení na zber odpadov, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

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

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, pristavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitost', ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť: **vo vnútornom meste** sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov. V dotváraní území je potrebné **rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby** a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Táto úloha musí byť jednoznačne riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Pre spodrobnenie regulatívov stanovených na úrovni ÚPD obce, pre potreby územnoplánovacej praxe, usmerňovanie vlastníkov nehnuteľností a potenciálnej investičnej činnosti na území Bratislavy a jej mestských častí je potrebné zabezpečiť prehĺbenie územného plánu mesta spracovaním zonálnej dokumentácie pre územie Panónska – Budatínska.

Vzhľadom na skutočnosť, že pre dané územie nie je spracovaný územný plán zóny resp. územnoplánovací podklad na zonálnej úrovni riešenia, ktoré by stanovovali využitie pozemkov, je potrebné v následnej príprave overiť, aká je miera potenciálneho zastavania pozemku a aké sú celkové podmienky jeho využitia. Rovnako je potrebné overiť možnosti napojenia na verejné technické vybavenie územia a na verejné dopravné vybavenie.

**Stanovisko k investičnému zámeru:**

Predložená je štúdia realizovateľnosti vhodnosti umiestnenia a eventuálnej výstavby obchodného centra Jasovská – Panónska, Petržalka, v M 1:1000. Predložený zámer navrhuje stavbu obchodného centra bez bližšieho určenia (podľa priloženej situácie pravdepodobne veľkoplošná jednopodlažná predajňa), ktorého súčasťou bude aj parkovisko (73 PM) a zásobovacia komunikácia. Zastavaná plocha objektom je 1000m<sup>2</sup>, plocha parkoviska vrátane plochy komunikácií je 2 356 m<sup>2</sup>. Dátum spracovania dokumentácie: marec 2012.

Konštatujeme, že z hľadiska funkčného využitia územia predložený investičný zámer je navrhnutý a umiestnený v súlade s ÚPN hl. mesta SR Bratislavy, v znení zmien a doplnkov.

Upozorňujeme, že na str. 10, sa mylne uvádza, že záujmové územie sa nachádza na plochách s funkčným využitím viacpodlažná zástavba obytného územia, kód 101.

Z hľadiska dopravného plánovania konštatujeme:

V zmysle Územného plánu hl. m. SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, ako aj vo vzťahu k spracovaným ÚPP predmetné pozemky č. 2409/302 a 2409/63 nie sú v kolízii so žiadnym výhľadovým zámerom dopravy. Dopravné pripojenie je uvažované pripojením na príslušnú miestnu komunikáciu Jasovskú ul. s následným pripojením na Panónsku cestu (podľa priloženej situácie prostredníctvom jestvujúcich vjazdov).

Z hľadiska dopravného plánovania pre stavbu v ďalšom stupni PD (DUR) žiadame najmä:

- Dopravné riešenie obchodného centra spracovať v súlade s platnými STN
- zabezpečiť nároky statickej dopravy vyplývajúce z navrhovanej funkcie stanovené v zmysle platnej STN 73 6110
- posúdiť vplyv zvýšeného nárastu dopravného zaťaženia na nadradenú komunikačnú sieť (Jasovská, Panónska) a navrhnúť z toho vyplývajúce opatrenia ako súčasť stavby.

Informujeme Vás, že Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 a jeho zmeny a doplnky 01 a zmeny a doplnky 02 sú zverejnené na adrese:

[http://www.bratislava.sk/vismo/dokumenty2.asp?id\\_org=700000&id=11031292&p1=67484](http://www.bratislava.sk/vismo/dokumenty2.asp?id_org=700000&id=11031292&p1=67484).

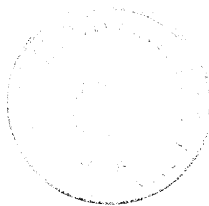
Ďalšie územnoplánovacie dokumentácie a územnoplánovacie podklady sú zverejnené na adrese:

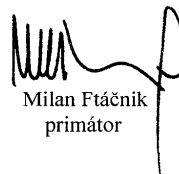
[http://www.bratislava.sk/vismo/dokumenty2.asp?id\\_org=700000&id=74384&p1=53195](http://www.bratislava.sk/vismo/dokumenty2.asp?id_org=700000&id=74384&p1=53195).

Komplexné informácie o Vašom záujmovom území získate nahliadnutím do zverejnených hore uvedených dokumentov.

Upozorňujeme, že stanovisko k investičnému zámeru nenahrádza záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti.

S pozdravom



  
Milan Ftáčnik  
primátor