

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Home real estate, s.r.o.  
Radničné nám. 4  
821 05 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava  
MAGS ORM 58832/11-410601 Ing. arch. Labanc / 59356213 16. 07. 2012

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

investor:	<b>SCONTO DEVELOPMENT, s.r.o., Oblačná 40, 831 06 Bratislava</b>	
stavba:	<b>Predajňa a sklad SCONTO Bratislava</b>	
žiadosť zo dňa:	29. 11. 2011; doplnená dňa: 20. 04. 2012	
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>	
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>	
spracovateľ dokumentácie:	<b>BIB architects s.r.o., Petržilkova 56, 158 00 Praha, ČR</b>	
dátum spracovania dokumentácie:	<b>05. 2011</b>	

**Predložená dokumentácia rieši:** novostavbu obchodného domu s nabytkom so skladom. Navrhovanú stavbu tvoria 2 hmoty (obchodný dom a sklad) spojené do jednej. Obchodný dom má 3 nadzemné podlažia, atiku vo výške cca 16,6 m nad okolitým upraveným terénom, pričom prvé 2 n. p. sú určené pre obchod a 3. np je technické podlažie. Sklad má 1 n. p., je halového typu, atiku má vo výške cca 20 m nad okolitým upraveným terénom. Zásobovací dvor je otočený k hlavnej komunikácii zástavby PHAROS, spája ul. Galavaniho s letiskom M. R. Štefánika. Hlavný vstup – hlavná fasáda je otočená k diaľnici D1. Nároky statickej dopravy sú navrhnuté zabezpečiť výstavbou parkoviska, ktoré je riešené v záujmovom území medzi navrhovanou stavbou a diaľnicou D1 resp. jednou vetvou budúceho železničného zapojenia letiska M. R. Štefánika – TEN-T, pod navrhovaným parkoviskom povedie ďalšia vetva TEN-T. Dopravne je navrhovaná stavba napojená na novo budovanú komunikačnú sieť riešenú v samostatných projektových dokumentáciách: „PHAROS Ba, Letisko – západ, Dopravná a technická infraštruktúra“ (ide o časť „A“ primárnej dopravnej osi s okružnou križovatkou a časť „G“ sekundárnej dopravnej osi) a „D1 Bratislava – Trnávka, dostavba diaľničnej križovatky, 1. etapa“ (ide o výstavbu vetvy pre smer Petržalka – PHAROS v diaľničnej križovatke „Trnávka“).

Kapacita parkoviska je 454 parkovacích miest, odhadovaný maximálny počet zamestnancov je 170. Plocha riešeného územia je 51 353 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha je 15 394 m<sup>2</sup>, spevnené plochy 21 863 m<sup>2</sup>, plocha zelene 14 096 m<sup>2</sup>, podlažná plocha navrhovanej stavby je 34 739 m<sup>2</sup> (plošné bilancie sú prevzaté z doplnenia predloženej dokumentácie).

**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:**

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

**Posúdenie stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:**

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely resp. časti záujmových parciel č. 15689/8, 15689/60, 15689/59, 15747/3, 15690/8, 15691/15, 15691/16, 15689/19, 15772/25, 15689/61, 15689/62, 15689/63, 22225/11, 15764/6, 15764/5, 15764/10, 15764/7, 15764/11, 15764/12, 15747/5, 15747/4, 15772/26, 15772/22, 15772/20, 15772/17, 15772/15, 15772/40, 15772/41, stanovuje funkčné využitie územia: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie 201 (tabuľka C.2.201 v prílohe).

**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.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. 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 regulácie G**.

Kód	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
G	1,8	201	OV celomestského a nadmestského významu	rozvoľnená zástavba	0,22	0,30

**Poznámka:**

**index podlažných plôch (IPP)** udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

**index zastavaných plôch (IZP)** udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

**koeficient zelene (KZ)** udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Navrhovaná stavba ako zariadenie obchodu je zaradená medzi **prevládajúce spôsoby využitia** danej funkčnej plochy.

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

s umiestnením stavby:	<b>Predajňa a sklad SCONTO Bratislava</b>
na parcele číslo:	<b>15689/8, 15689/60, 15689/59, 15747/3, 15690/8, 15691/15, 15691/16, 15689/19, 15772/25, 15689/61, 15689/62, 15689/63, 22225/11, 15764/6, 15764/5, 15764/10, 15764/7, 15764/11, 15764/12, 15747/5, 15747/4, 15772/26, 15772/22, 15772/20, 15772/17, 15772/15, 15772/40, 15772/41</b>
v katastrálnom území:	<b>Trnávka</b>
miesto stavby:	<b>územie zástavby PHAROS – územie medzi diaľnicou D1 a Letiskom M. R. Štefánika</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 dopravného vybavenia:**

- **skolaudovanie objektu SCONTO** (tvorí súčasť 1. etapy zástavby PHAROS spolu s objektmi HOB-BY MARKET, ALBERO, DECATHLON a objektom v SEKTORE X) **podmieňujeme doložením kolaudačného rozhodnutia na 1. etapu dopravnej infraštruktúry zrealizovanej v rozsahu**, ktorý vyplynul z Dopravno – inžinierskej štúdie „PHAROS BRATISLAVA – LETISKO, Návrh postupu

etapizácie výstavby dopravnej infraštruktúry, 1. etapa – časový horizont r. 2013“ (spracoval PUDOS – PLUS s.r.o. v 02/2012), a ktorý zahŕňa:

- **primárnu a sekundárnu dopravnú infraštruktúru zástavby PHAROS - časť A, B, C, D, G a I, vrátane okružných križovatiek na týchto komunikáciách,**
- **predĺženú Galvaniho (v úseku od diaľničnej križovatky „Trnávka“ po obslužnú komunikáciu - časť A) v polovičnom profile,**
- **križovatku Ivanská cesta – PHAROS (dopravná infraštruktúra časť C) riadenú cestnou dopravnou signalizáciou,**
- **rozšírenie križovatky Galvaniho – Ivanská cesta,**
- **odpojovaciú vetvu v diaľničnej križovatke „Trnávka“ zo smeru z Petržalky na predĺženú Galvaniho**

(technické riešenie všetkých uvedených dopravných stavieb bolo doložené v samostatných projektových dokumentáciách, ktorých objednávateľom bola spoločnosť DEVELOPMENT 4, s.r.o.),

- **vybudovanie by-passu v malej okružnej križovatke AVION vrátane zmeny organizácie dopravy na prepojení okružná križovatka AVION s Galvaniho ul. (zobojsmernenie celého úseku).**

Okrem uvedeného je nevyhnutné medzi podmieňujúce dopravné investície 1. etapy zahrnúť **pešie prepojenie s lokalitou obchodných zariadení AVION SHOPPING PARK popod estakádu diaľnice** (technické riešenie navrhnuté v rámci stavby „D1 Bratislava – Trnávka, dostavba diaľničnej križovatky, Širšie dopravné vzťahy zóny PHAROS Bratislava Letisko – západ“, spracoval Dopravoprojekt a.s.).

#### **z hľadiska riešenia technického vybavenia:**

- Do dokumentácie pre územné rozhodnutie je potrebné doplniť navrhované zariadenia distribučnej sústavy VVN (elektrickú stanicu TR 110/22 kV a pripojovacie káblové vedenie 2x110 kV) tak, ako boli situované v prílohe listu ZSE Distribúcia, a.s. zo dňa 09. 01. 2012 – Priestorové riešenie polohy uvažovanej transformovne TR 110/22 kV Bratislava, Letisko – západ – stanovisko.

Ide o vyvedenie výkonu prostredníctvom navrhovaného 2x110 kV káblového vedenia z jestvujúcej TR 110/22 kV Ostredky do navrhovanej TR 110/22 kV Letisko – západ a prezentovanie zabezpečenia bezproblémového prístupu a manipulačného priestoru pre dopravu a inštaláciu navrhovaných elektroenergetických zariadení (dopravné riešenie).

#### **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
- umiestniť kontajnery resp. zberné nádoby pre komunálny odpad na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom

#### **z hľadiska budúcich majetko - právnych vzťahov:**

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa

#### **UPOZORNENIE:**

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

Časť dokumentácie sme si ponechali.

S pozdravom



Prílohy: potvrdená situácia  
dokumentácia  
tabuľka C.2.201

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdená situácia  
Magistrát – OUP, ODP