

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

ADVOCATIO, s.r.o.
Zálužická 3
821 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS ORM45500/12-331825 Ing. arch. Labanc / 59356213 23. 08. 2012

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

investor:	SEGUM – trade s.r.o., Bosákova 5, 851 04 Bratislava
investičný zámer:	Dom nábytku - ALBERO
žiadosť zo dňa:	19. 06. 2012
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	KONSTRUKT PLUS, s.r.o., Halašova 10, Bratislava
dátum spracovania dokumentácie:	06. 2011

Predložená dokumentácia rieši: výstavbu obchodného domu s nábytkom, ktorý je súčasťou 1. etapy zástavby PHAROS. Objekt tvorí hmota predajne s 3 nadzemnými podlažiami plynulo spojená s hmotou skladu s 1 nadzemným podlažím. Výška atík nad okolitým upraveným terénom je 13,05 m a 6,0 m. Na 1. nadzemnom podlaží je okrem samotej predajne, ktorá zaberá všetky nadzemné podlažia hmoty predajne, navrhnutá kaviareň, predajňa doplnkov, vstupné priestory a priestory zázemia. V skladovej časti sú okrem skladových priestorov riešené technické priestory a zázemie pre zamestnancov. Zastrešenie je riešené formou plochej strechy. Dopravne je navrhovaná stavba napojená na novo navrhovanú resp. už realizovanú dopravnú infraštruktúru PHAROS - časť „A“, „H“ a „I“ (bola riešená samostatnými projektovými dokumentáciami). Nároky statickej dopravy sú navrhnuté zabezpečiť 70 parkovacími miestami na pozemku stavby.

Celková plocha riešeného územia je 10511 m², zastavaná plocha je cca 3790 m², spevnené plochy 2821 m², plocha zelene 3900 m², celková podlažná plocha je 8500 m².

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

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. 15772/8, 15772/36, 15772/87, 15772/88, 15772/89, 15772/90, 15772/91, 15772/92, 15772/93, 15772/94, 15772/95, 15772/96, 15772/97, stanovuje funkčné využitie územia: **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných**, číslo funkcie 502 (tabuľka C.2.502 v prílohe), **kód regulácie E**.

Podmienky funkčného využitia plôch: územia pre umiestňovanie obslužných zariadení obchodu, výrobných a nevýrobných služieb s príslušnými súvisiacimi činnosťami. Súčasťou územia sú plochy zelene,

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

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

Zároveň pre riešené územie je stanovené funkčné využitie: **rezerva zariadení dopravy**, číslo funkcie **704** (tabuľka C.2.704 v prílohe listu).

Podmienky funkčného využitia plôch: územia slúžiace ako dlhodobé rezervy pre umiestnenie dopravných stavieb a zariadení vodnej dopravy a leteckej dopravy.

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 regul.	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
E	1,1	502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,40	0,15

Poznámka:

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

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

koefficient 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:	Dom nábytku - ALBERO
na parcele číslo:	15772/8, 15772/36, 15772/87, 15772/88, 15772/89, 15772/90, 15772/91, 15772/92, 15772/93, 15772/94, 15772/95, 15772/96, 15772/97
v katastrálnom území:	Trnávka
miesto stavby:	územie zástavby PHAROS – územie medzi diaľnicou D1 a Letiskom M. R. Štefánika

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 domu nábytku ALBERO** (ako súčasť 1. etapy zástavby PHAROS spolu s objektami HOBBY MARKET, SCANTO, 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,**
 - **predĺženie Galvaniho (v úseku od diaľničnej križovatky „Trnávka“ po obslužnú komunikáciu - časť A) v polovičnom profile,**

- o križovatku Ivanská cesta – PHAROS (dopravná infraštruktúra časť C) riadenú cestnou dopravnou signalizáciou,
- o rozšírenie križovatky Galvaniho – Ivanská cesta,
- o odpojovací vetvu v diaľničnej križovatke „Trnávka“ zo smeru z Petržalky na predĺženu Galvaniho,
- 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 podmienujúce 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 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
- do dokumentácie pre územné rozhodnutie žiadame zapracovať riešenie stabilného penového hasiaceho zariadenia – podľa podmienky uvedenej v stanovisku príslušného orgánu OÚŽP v Bratislave
- spôsob riešenia náhradnej výsadby za predpokladaný výrub zelene žiadame zapracovať do dokumentácie pre stavebné konanie
- v prípade zmeny dokumentácie pre územné rozhodnutie navrhovanej stavby, ktoré by vyplynuli z procesu posudzovania vplyvov na životné prostredie v zmysle ustanovení zákona č. 24/2006 Z. z., žiadame opätovne predložiť upravenú dokumentáciu na posúdenie

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:

V zmysle „Dopravno – inžinierskej štúdie: Územie Ružinovská – Letisko M. R. Štefánika – Ivanská – Tomášikova“ (sprac. PUDOS – PLUS s.r.o. v 04/2011) je pre zvládnutie nárastu dopravného zaťaženia nevyhnutné v časovom horizonte r. 2030 prebudovať okružnú križovatku na časti A dopravnej infraštruktúry PHAROS (lokalizovanú v kontakte s pozemkami navrhovaného domu nábytku) na okružnú križovatku s väčším polomerom, vrátane pripojenia územia PHAROS z tejto križovatky na predĺženú Galvaniho ulicu. Riešenie veľkej okružnej križovatky skoordinované s jednotlivými objektmi zástavby PHAROS spracovala spoločnosť Dopravoprojekt a.s. v rámci DSP stavby „PHAROS Ba, Letisko – západ, Dopravná a technická infraštruktúra, časť D,G, H, I“, a je potrebné ho rešpektovať.

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

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).

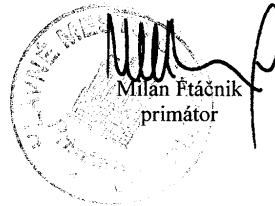
Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

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.

Dokumentáciu (1x) sme si ponechali.

S pozdravom



Milan Ftáčnik
primátor

Prílohy: potvrdená situácia
dokumentácia (1x)
tabuľka C.2.502 a C.2.704

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