

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

**EXPO LINE s.r.o.**  
**Moyzesova 5**  
**811 05 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa  
09.01.2014

Naše číslo  
MAGS ORM 39650/14-2673

Vybavuje/linka  
Ing. Mosná /59356508

Bratislava  
03.03.2014

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

investor:	<b>D Development, a.s., Karloveské rameno 6, 841 04 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Potraviny, predajňa Bratislava - Vajnory</b>
žiadosť zo dňa:	<b>09.01.2014</b> doplnená dňa: <b>27.01.2014</b> a <b>24.02.2014</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>EXPO LINE s.r.o. – Ing. arch. Karol Kállay</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>12/2013</b>
doložené doklady:	<b>zápis z pracovného rokovania s SPP-distribúcia, a.s. zo dňa 24.02.2014</b>

## **Predložená dokumentácia rieši:**

Novostavbu samostatne stojacich dvoch objektov občianskej vybavenosti – predajňu potravín a menšiu nájomnú obchodnú jednotku. Oba objekty budú jednopodlažné, nepodpivničené a zastrešené plochou strechou s atikou. V rámci objektov budú vybudované spevnené plochy, parkoviská, inžinierske siete a navrhuje sa aj preloženie trasy VTL a NTL plynovodu.

Lokalita sa nachádza na vstupe do Mestskej časti Bratislava – Vajnory, na rohu ulíc Pri starom letisku a Rybníchej ul. Z východnej strany objekty susedia so zástavbou rodinných domov a ul. Tomanova a pri severnom rohu lokalita susedí s frekventovanou okružnou križovatkou, ktorá tvorí hlavný dopravný uzol pre dopravu z mestskej časti Vajnory a tiež z mestskej časti Rača smerom na diaľnicu D1.

Dopravné napojenie počítá s vybudovaním odbočovacieho a pripájacieho pruhu na Rybníchej ul., spolu s nikou pre umiestnenie zastávky autobusu MHD. Pripájací pruh bude priebežne spojený s novonavrhovanou vetvou okružnej križovatky – bypass pre vjazd do Vajnor. Od napojenia na Rybníchej ul. bude k predajni pokračovať obojsmerná komunikácia, ktorá bude predĺžením Tomanovej ul., ktorá sa za vjazdom na parkovisko zjednosmerní. Taktiež bude zjednosmernená aj Tomanova ul. z dôvodu zabránenia tranzitného prejazdu. Pre pokrytie nárokov statickej dopravy je navrhnutých 64 parkovacích miest. Celková plocha riešeného územia je 9 250 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha objektu potravín je 1 335 m<sup>2</sup> a zastavaná plocha objektu predajne je 194 m<sup>2</sup>. Spevnené plochy majú 4 356 m<sup>2</sup> a plochy zelene majú 3 365 m<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 stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:**

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN  
02/59 35 62 35

FAX  
02/59 35 64 46

BANKOVÉ SPOJENIE  
ČSOB: 25829413/7500

IČO  
603 481

INTERNET  
www.bratislava.sk

E-MAIL  
orm@bratislava.sk

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. 1695/19, 2744/19 a 393, stanovuje funkčné využitie územia:

- **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, rozvojové územie, regulačný kód C (cca 1/2 predmetného územia z východnej strany lokality).

**Podmienky funkčného využitia plôch:** Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu.

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 regulatívny intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 – 600 m <sup>2</sup>	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 - 1000 m <sup>2</sup>	0,22	0,40
				radové RD - pozemky 300 - 450 m <sup>2</sup>	0,32	0,25
				átiové RD - pozemky 450 m <sup>2</sup>	0,50	0,20
				bytové domy	0,30	0,35

**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.

- **ostatná ochranná a izolačná zeleň**, číslo funkcie **1130**, stabilizované územie.

**Podmienky funkčného využitia plôch:** Územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení.

Dosahované indexy intenzity využitia funkčných plôch vypočítané na záujmový pozemok v zmysle predloženej dokumentácie sú: IPP = 0,16; IZP = 0,16; Kz = 0,36. Uvažovaný 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>Potraviny, predajňa Bratislava - Vajnory</b>
na parcele číslo:	<b>1695/19, 2744/19 a 393</b>
v katastrálnom území:	<b>Vajnory</b>
miesto stavby:	<b>Rybničná ul. a ul. Pri starom letisku</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 urbanisticko – architektonického riešenia:**

- predložený investičný zámer je potrebné koordinovať so spoločnosťou SPP – distribúcia a.s., ktorá v predmetnej lokalite navrhuje obnovu VTL plynovodu DN 150 mm

**z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- požadujeme doriešiť koordináciu výstavby stavebných objektov - „Úpravy okružnej križovatky – bypass“ (v smere od nadjazdu do Vajnory) medzi investorom stavby „Obchodné centrum Vajnoria“ – investor stavby: Circle Slovakia s.r.o. a investor stavby: D Development, a.s., pre stavbu: „Potraviny, predajňa Bratislava – Vajnory“, ul. Pri Starom letisku, Rybničná ul.
- požadujeme, aby v ďalšom stupni projektovej dokumentácie boli dodržané a preukázané normové šírky jazdných pruhov a normové šírky rozšírenia v oblúku (tzn.: bypass a vjazd k predajni z Rybničnej ul.).

**z hľadiska riešenia technického vybavenia:**

- odporúčame zodpovedne riešiť návrh odvádzania dažďových vôd do vsakovacích zariadení, nakoľko v predmetnom území je vysoká hladina podzemných vôd a pri prívalových dažďoch dochádza na niektorých miestach k vystúpeniu spodných vôd na terén.

**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.

1x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.  
primátor

Prílohy: potvrdená situácia  
2x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Vajnory, Stavebný úrad + potvrdená situácia  
Magistrát – OUP, ODI