



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

Váš list číslo/zo dňa      Naše číslo      Vybavuje/linka      Bratislava  
04.12.2016      MAGS OUIK 59971/16-412124      Ing. arch. Brezníková/218      31.03. 2017

Vec:

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

investor:	<b>SEGUM – trade s.r.o., Bosákova 5, 851 04 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>„NÁBYTKOVÉ ŠTÚDIO - SEGUM“, PHAROS – business park - parc. č. 15772/4, 15772/245, 15772/246, 15772/241, 15772/240 k.ú. Trnávka</b>
žiadosť zo dňa:	<b>05.12. 2016, doplnená dňa: 19.01. 2017</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>AHV Project management, spol. s r.o., Tatranská 17, 974 11 Banská Bystrica HIP: Ing. Vladimír Hamrák autori: Ing. arch. Miloš Juráni/reg. č. 0419 AA, Ing. ach. Július Toma/reg. č. 0421 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>11/2015, Aktualizácia 04/2016</b>

**Predložená dokumentácia rieši** novostavbu nábytkového štúdia. Štúdio SEGUM je schow-room a zaoberá sa prezentáciou a predajom sedacieho nábytku, postelí a zdravým spánkom.

Novostavba sa bude nachádzať v novovybudovanej lokalite polyfunkčného biznis územia „PHAROS – business park“/18 obchodných prevádzok (z ktorých v súčasnosti stoja BAUHAUS, nábytkársky obchod SCANTO a predaj športových potrieb DECATHLON) s 2 250 parkovacími miestami na východnom okraji Bratislavy - v nadväznosti na existujúce obchodné centrum AVION, s priamym napojením na diaľnicu a letisko.

Objekt štúdia SEGUM so zastavanou plochou 727,0 m<sup>2</sup> je situovaný na pozemku s výmerou 1 934,0 m<sup>2</sup>, ktorý sa nachádza v južnej časti lokality PHAROS. Samotný objekt má 2 nadzemné podlažia a nie je podpivničený. Zastrešený je plochou strechou, max. navrhovaná výška objektu je 13,8 m. Konštrukčne sa jedná o železobetónový skelet v pozdĺžnom smere osovo 10,8 x 8,4 x 10,8 m a priečne osovo 3 x 7,5 m. Konštrukčná výška každého podlažia je 4,5 m, svetlá výška je 3,5 m.

Členenie stavby na stavebné objekty:

1. pozemné: SO 101 Show-room SEGUM, SO 102 Kiosková trafostanica

2. inžinierske: SO 201 Prípojka vody, SO 202 Prípojka splaškovej kanalizácie, SO 203 Dažďová kanalizácia a ORL, SO 204 Prípojka VN, SO 205 Distribučné rozvody NN, SO 206 Areálové osvetlenie, SO 207 Sadové a terénne úpravy, SO 208 Odvodnenie miestnej obslužnej komunikácie/1. etapa
3. dopravné: SO 301 Areálové cesty a spevnené plochy, SO 302 Dopravné napojenie areálu na miestnu obslužnú komunikáciu/1. etapa, SO 303 Miestna obslužná komunikácia/1. etapa, SO 304 Prístupový chodník – vonkajší.

Statická doprava: pre potreby stavby sa zabezpečuje **22 parkovacích miest**.

Dopravný prístup: rieši sa cez jestvujúcu dopravnú infraštruktúru vybudovanú pre zástavbu PHAROS. Na túto infraštruktúru sa stavba nábytkového štúdia pripája novonavrhouvanou miestnou obslužnou komunikáciou funkčnej triedy C3, pričom v rámci stavby štúdia sa vybuduje jej 1. etapa (rieši stavebný objekt SO - 303).

Pešie ťahy: V rámci stavby nábytkového štúdia sa buduje (na verejnom pozemku) časť chodníka od jestvujúcej okružnej križovatky po areálové spevnené plochy (rieši stavebný objekt SO – 304.1). Pre logické pokračovanie uvedeného chodníka v trase pozdĺž jestvujúcej komunikácii zrealizovanej v rámci zástavby PHAROS je preukázaná územná rezerva (rieši SO – 304.2).

K navrhovanej stavbe bolo spracované „Posúdenie dopravného riešenia, Dopravná štúdia, doplnenie“ (spracovateľ: DIC Bratislava, s.r.o.). K jej revízii s dátumom spracovania september 2016 bolo vydané stanovisko magistrátu/Oddelenie dopravného inžinierstva, listom číslo MAGS/ODI/57280/2016, ODI/367/16-bp, dňa 30.11.2016. V zmysle záverov uvedeného stanoviska je v situačnom riešení stavby nábytkového štúdia preukázaná územná rezerva pre prestavbu súčasnej okružnej križovatky na veľkú okružnú križovatku s priemerom 78,00 m vo výhlade (viď. situácia dopravného riešenia, č. v. 08, platná verzia doplnená na ODI dňa 19.01. 2017).

Plošné bilancie posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii: Plocha riešeného pozemku: 1 934,00 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha: 727,00 m<sup>2</sup>. Spevnené plochy spolu: 739,00 m<sup>2</sup>, z toho plocha parkovacích stání: 294,00 m<sup>2</sup>, a plocha zelene na rastlome teréne: 468,00 m<sup>2</sup>. Podlažná plocha: 1 367,00 m<sup>2</sup>, z toho: 1.NP: 727,00 m<sup>2</sup>, 2.NP: 597,50 m<sup>2</sup>, 3.NP: 42,50 m<sup>2</sup>, celková úžitková plocha (1.NP + 2.NP + 3.NP): 1 234 m<sup>2</sup>, z toho úžitková plocha show-roomu (1.NP + 2.NP): 1 000 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:**

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok/riešené územie: parc. č. 15772/4, 15772/245, 15772/246, 15772/241, 15772/240 v k.ú. Trnávka, stanovuje územný plán funkčné využitie územia: ZMIEŠANÉ 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 požiaru 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.

**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.

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok/riešené územie, stanovuje súčasne územný plán funkčné využitie územia: rezerva zariadení dopravy, číslo funkcie 704.

Záujmový pozemok je 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: *zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných*, číslo funkcie 502, kód regulácie E:

- *pre vnútorné mesto – mestské časti: Ružinov, ...*

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	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 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.

Umiestnenie stavby nábytkového štúdia, ako zariadenia obchodu s výstavnými a predvážacími priestormi, spĺňa stanovenú reguláciu funkčného využitia dotknutej funkčnej plochy číslo 502: *zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných*.

Ukazovatele intenzity využitia riešeného územia/IPP, IZP a KZ, dosahujú v zmysle predloženej projektovej dokumentácie hodnoty: IPP = 0,71, IZP = 0,38, KZ = 0,24. Intenzita využitia riešeného územia ovplyvnená umiestnením posudzovanej stavby nábytkového štúdia, neprekračuje limitné hodnoty stanovené v záväznej časti územného plánu.

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:	„NÁBYTKOVÉ ŠTÚDIO - SEGUM“
na parcele číslo:	15772/4, 15772/245, 15772/246, 15772/241, 15772/240
v katastrálnom území:	Trnávka
miesto stavby:	PHAROS – business park, MČ Bratislava - Ružinov

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:**

- novo navrhovaná miestna obslužná komunikácia funkčnej triedy C3, 1. etapa (rieši stavebný objekt SO 303) bude zabezpečovať dopravný prístup aj na susedné pozemky;

**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.

Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava **odporúča**:

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávňovacími tvárniciami,
- ploché strechy na objektoch v ďalšom stupni dokumentácie riešiť ako vegetačné strechy, nepochôdzne strechy ako extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5 - 25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 25 cm),
- z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj zelené fasády; v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov. V ďalšom stupni dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav, ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky,
- zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území,
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav.

Oznamujeme:

Novo navrhovaná miestna obslužná komunikácia funkčnej triedy C3 (stavebný objekt SO 303) nie je účelná na zaradenie do siete miestnych komunikácií I a II triedy.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov, ani záväzné stanoviská hlavného mesta vydávané v rámci iných konaní.

Hlavné mesto SR 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 v. r.  
primátor

**Prílohy:** potvrdené výkresy: č. 08 Situácia dopravného riešenia/M 1:500, 4A4 (*platná verzia doplnená dňa 19.01. 2017 na magistrát/ODI*), č. 12 Rez „A“ + Pohľad čelný/M 1:150, 2xA4

**Co:** MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdené výkresy: č. 08 Situácia dopravného riešenia/M 1:500, 4A4 (*platná verzia doplnená dňa 19.01. 2017 na magistrát/ODI*), č. 12 Rez „A“ + Pohľad čelný/M 1:150, 2xA4  
Magistrát – ODI, OUIČ/archív