



MOROCZ_TACOVSKY, s.r.o.
Balkánska 179/A
851 10 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
21.04.2016	MAGS OUIK 43867/16-268676	Ing.arch.Hanulcová	15.05.2017
16.11.2016	MAGS OUIK 46893/16-398903		

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Bory a.s., Digital Park II, Bratislava
investičný zámer:	Obchodno-výstavné objekty – súbor nových stavieb Rekonštrukcia cesty II/505 a styková križovatka
žiadosť zo dňa: 21.04.2016 doplnenie a rozšírenie žiadosti: 30.05.2016	doplnená dňa:21.04.2016, 27.05.2016, 30.05.2016, 21.06.2016, 16.11.2016 výzva zo dňa 12.10.2016
typ konania podľa stavebného zákona:	umiestnenie stavby
druh podanej dokumentácie:	- dokumentácia pre územné rozhodnutie pre súbor nových stavieb – obchodno-výstavné objekty - dokumentácia pre územné rozhodnutie pre rekonštrukciu cesty II/505 a stykovú križovatku
spracovateľ dokumentácie:	MOROCZ_TACOVSKY, s.r.o., AK, Ing. arch. Michal Tačovský, AA, reg.č. 1922AA
dátum spracovania dokumentácie:	05/2016, 03/2016, časť E.02 Doprava z 11/2016

Predložená dokumentácia rieši:

Predmetom dokumentácie je rozšírenie cesty II/505 pre novú usmernenú stykovú križovatku umožňujúcu pripojenie areálu Obchodno – výstavné objekty. Navrhovaná križovatka bude vo vzdialenosti 420 m od existujúcej okružnej križovatky OK1 pri objekte Metro. V križovatke sú navrhnuté zvýšené deliace ostrovčeky umožňujúce osadenie stožiarov CDS.

Územie je ohraničené z juhovýchodnej strany Retailovou zónou Bory, na ktorú priamo nadväzuje výstavba nákupného centra Bory Mall. Z ostatných strán záujmové územie ohraničuje poľnohospodárska pôda. Zo západnej strany hraničí s cestou II/505. Areál obchodno-výstavných objektov sa bude realizovať etapovite na pozemku severne od existujúceho objektu Metro. V riešenom území je navrhovaných 7 dvojpodlažných obchodno-výstavných objektov. Každý objekt bude tvorený viacerými obchodno-výstavnými jednotkami ako samostatné nájomné jednotky

predajcov. Objekty 01, 02, 03 budú pozostávať z 12 samostatných jednotiek, objekt 04 zo 7 jednotiek, objekty 05 a 06 z 10 jednotiek, objekt 07 z 5 jednotiek. Objekty budú doplnené o informačno-navigačný systém reklamných tabúl na čelnej strane fasád. Samostatná obchodno-výstavná jednotka predstavuje jednu nájomnú jednotku v rámci objektu. Vytvorená bude z dvoch podlaží. Prízemie bude pozostávať zo vstupného zádveria a výstavného priestoru, vertikálneho jadra tvoreného schodiskom, hygienického zázemia, vstupnej časti do obchodno-výstavného priestoru a samotného obchodno-výstavného priestoru s galériou a schodiskom. Na poschodí sa nachádza kancelária personálu, sociálne a technické zázemie a variabilný obchodno-výstavný priestor, v ktorom je strop perforovaný svetlými privádzajúcimi denné svetlo. Nájomná jednotka bude slúžiť pre nákup a prezentáciu výrobkov predmetného nájomcu. Spolu bude v siedmich objektoch 68 nájomných jednotiek. Predmetný areál bude slúžiť obchodno-výstavným účelom, nie skladovým, bude využívaný na prezentáciu výrobkov a tovaru jednotlivých nájomcov. Areál bude návštevníkmi využívaný iba vo vyhradených prevádzkových časoch a krátkodobých intervaloch.

Pre obsluhu areálu sú navrhnuté komunikácie š. 7,50 m s obojstranným kolmým parkovaním. Pohyb peších je zabezpečený areálovými chodníkmi š. 2,25 m, ktoré sú prepojené chodníkom pre peších dl. 184,0 m k zastávke MHD na ceste II/505.

Z hľadiska statickej dopravy sa v I. etape zabezpečuje spolu 84 parkovacích miest a v cieľovom stave 480 parkovacích miest. V zmysle platnej Metodiky dopravno – kapacitného posudzovania vplyvov investičných projektov (MG 05/2014) budú v cieľovom stave obchodno – výstavné objekty generovať v špičkovej hodine 384 ciest (192 vstupov a 192 výstupov).

Základné údaje charakterizujúce stavbu:

Stavebné objekty:

- SO 201 Obchodno-výstavný objekt A
- SO 202 Obchodno-výstavný objekt B
- SO 203 Obchodno-výstavný objekt C
- SO 204 Obchodno-výstavný objekt D
- SO 205 Obchodno-výstavný objekt E
- SO 206 Obchodno-výstavný objekt F
- SO 207 Obchodno-výstavný objekt G
- SO 208 Prístrešok pre komunálny a triedený odpad pre objekt A
- SO 209 Prístrešok pre komunálny a triedený odpad pre objekt B
- SO 210 Prístrešok pre komunálny a triedený odpad pre objekt C
- SO 211 Prístrešok pre komunálny a triedený odpad pre objekt D
- SO 212 Prístrešok pre komunálny a triedený odpad pre objekt E
- SO 213 Prístrešok pre komunálny a triedený odpad pre objekt F
- SO 214 Prístrešok pre komunálny a triedený odpad pre objekt G
- SO 215 Reklamný pylón 1
- SO 216 Reklamný pylón 2

Dopravné objekty:

- SO 701 Vnútroareálová styková križovatka
- SO 702 Vnútroareálové komunikácie objektu A
- SO 703 Vnútroareálové komunikácie objektu B
- SO 704 Vnútroareálové komunikácie objektu C
- SO 705 Vnútroareálové komunikácie objektu D
- SO 706 Vnútroareálové komunikácie objektu E
- SO 707 Vnútroareálové komunikácie objektu F

SO 708 Vnútroareálové komunikácie objektu G
 SO 709 Parkoviská, chodníky a spevnené plochy objektu A
 SO 710 Parkoviská, chodníky a spevnené plochy objektu B
 SO 711 Parkoviská, chodníky a spevnené plochy objektu C
 SO 712 Parkoviská, chodníky a spevnené plochy objektu D
 SO 713 Parkoviská, chodníky a spevnené plochy objektu E
 SO 714 Parkoviská, chodníky a spevnené plochy objektu F
 SO 715 Parkoviská, chodníky a spevnené plochy objektu G

Vodohospodárske objekty – 61 objektov

Objekty plynofikácie – 16 objektov

Elektrotechnické silnoprúdové objekty – 24 objektov

Elektronické slaboprúdové objekty – 15 objektov

Sadové úpravy – 1 objekt

Bilančné údaje:

Výmera riešeného územia = 60172m²
 Zastavaná plocha = 25535m²
 Podlažná plocha = 48178m²
 Spevnené plochy a chodníky = 10352m²
 Zeleň= 10816m²

Podlažnosť = 2.NP

Počet objektov = 7

Počet nájomných jednotiek = 68

Počet park.miest = 480

Predpokladaný počet zamestnancov v areáli = 136

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

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch:

- občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, kód regulácie E

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.

Intenzita využitia územia:

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

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu.

V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu *pre vonkajšie mesto*:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
E	1,1	201	OV celomestského a nadmestského významu	komplexy OV nákupné, obslužné a voľnočasové areály školstva	0,55 0,28	0,10 0,35

Poznámka:

- *index podlažných plôch (IPP)*, udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,
- *index zastavaných plôch (IZP)* udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,
- *koeficient zelene (KZ)* udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta,
- podiel započítateľných plôch zelene v území (m^2) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m^2).

funkčné využitie:

- cesta II/505 – zberná komunikácia FT B2

Posúdenie investičného zámeru z hľadiska intenzity využitia územia::

Výmera riešeného územia = 60172m²

Zastavaná plocha = 25535m² = IZP = 0,4243668 = 0,42 – vyhovuje

Podlažná plocha = 48178m² = IPP = 0,8006714 = 0,80 – vyhovuje

Zeleň = 10,816m² = KZ = 0,1797513 = 0,18 – vyhovuje

Posúdenie investičného zámeru z hľadiska funkčného využitia:

Zariadenia obchodu a služieb patria medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. V území uvedenej funkčnej plochy je prípustné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že investičný 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 stavieb:	Obchodno – výstavné objekty Rekonštrukcia cesty II/505 a styková križovatka
na parcele číslo: obchodno-výstavné objekty:	2810/18, 2810/23, 2810/24, 2810/89, 2810/111, 2810/187, 2810/298, 2810/299, 2810/300, 2810/325
na parcele číslo: rekonštrukcia cesty II/505 a styková križovatka	2780/6, 2810/18, 2810/111, 2810/187, 2810/298, 2810/299
v katastrálnom území:	Devínska Nová Ves
miesto stavby:	lokalita Lamačská brána

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 verejného dopravného uvádzame:

K pôvodne predloženej dokumentácii *Rekonštrukcia cesty II/505 a styková križovatka* sme uplatnili:

- požiadavky na preukázanie súladu s platnou STN z hľadiska vzdialenosti križovatiek (dodržať normovú vzdialenosť navrhutej stykovej križovatky od plánovanej križovatky c. II/505 s predĺženou Eisnerovou ulicou – výhľadovou dopravnou stavbou) bola splnená iba v situácii výhľadového stavu. Konštatovali sme, že na súčasný stav komunikačnej siete bez predĺženej Eisnerovej ulice je navrhnutá križovatka v dočasnej polohe. Križovatka je navrhnutá s predprípravou na riadenie CDS na možný výhľadový stav, kedy by ešte nebola vybudovaná predĺžená Eisnerova ulica a zároveň by sa dopravná situácia v predmetnej lokalite neúmerne zhustila, napriek tomu, že dopravno-kapacitné posúdenie križovatky preukázalo, že križovatka vyhovuje ako neriadená na celé výhľadové obdobie s dostatočnou rezervou. Návrh dočasnej polohy križovatky na súčasný stav komunikačnej siete bol zdôvodnený etapizáciou výstavby. V zmysle dopravno-kapacitného posúdenia bola navrhnutá etapizácia: v r. 2017 uvedenie I. etapy Obchodno-výstavných priestorov do prevádzky, v r. 2019 cieľový stav Obchodno-výstavných priestorov. Vzhľadom na predpokladaný relatívne krátky časový úsek výstavby obchodno-výstavných priestorov a z dôvodu dodržania súladu s STN z hľadiska vzdialenosti križovatiek sme žiadali riešiť stykovú križovatku vo výhľadovej polohe hneď od začiatku.
- Z dôvodu prízjazdu nákladných zásobovacích vozidiel sme žiadali dodržať normové rozšírenie odbočovacích jazdných pruhov v oblúku a navrhnuť križovatku tak, aby fyzické ostrovčeky netvorili bariéru pri odbočovaní.

K pôvodne predloženej dokumentácii *Obchodno-výstavné objekty* sme uplatnili nasledovné požiadavky:

- Predložené dopravno - kapacitné posúdenie bolo spracované v súlade s TP 102 korektne a tiež bolo spracované v súlade s Metodikou dopravno–kapacitného posudzovania vplyvov investičných projektov (MG 05/2014).

Nemôžeme sa však stotožniť so závermi posúdenia, v ktorom sa konštatuje, že všetky posudzované križovatky vyhovujú po všetky posudzované obdobia, nakoľko v okružnej križovatke OK2 nevyhovuje výjazd na ramene 3 v rannej špičke v r. 2015, 2017 a 2019. V súčasnosti už aj

z pozorovania reálnej dopravnej situácie v križovatke OK2 môžeme povedať, že križovatka OK2 je nevyhovujúca a tento stav je potrebné riešiť. Žiadame navrhnuť opatrenie pre zlepšenie situácie v križovatke OK2 - bypass v smere z Devínskej Novej Vsi do Dúbravky, ktorý bude podmieňujúcou investíciou obchodno-výstavných priestorov.

Taktiež vzhľadom na funkciu Eisnerovej ulice ako privádzača na diaľnicu D2 (štvorpruhová miestna zberná komunikácia FT B2) nie je možné súhlasiť s uvažovaným prerozdelením dopravy a smerovaním v križovatke - iba 1 pruh pre priamy smer na Eisnerovej ulici je nepostačujúci. Z dôvodu trasovania električky a umiestnenia zastávky je nutné uvažovať s obojstranným chodníkom pre peších pozdĺž Eisnerovej ulice. V navrhnutej križovatke ďalej absentuje riešenie cyklopriechodov, ktoré je potrebné zahrnúť kvôli vedeniu cyklotrasy O8 a R11 (v zmysle spracovaného materiálu Zásady rozvoja cyklistickej a pešej dopravy, ktorý bol prijatý uznesením mestského zastupiteľstva hl. mesta SR Bratislavy č. 1743/2014 zo dňa 25. 09. 2014 a premietnutý aj do Územného generelu dopravy). Z uvedených dôvodov považujeme preukázanú šírkovú rezervu pre výhľadové predĺženie Eisnerovej ulice za nepostačujúcu a žiadame ponechať dostatočnú rezervu pre uvedené dopravné stavby.

Aktuálne predložené doplnenie obidvoch navrhovaných dokumentácií obsahuje požadované náležitosti:

- nová styková križovatka na ceste II/505 vytvorená pre potreby Obchodno-výstavných priestorov je navrhnutá v definitívnej polohe cca 158 m od plánovanej križovatky c. II/505 – predĺženie Eisnerovej ulice
- vo výkrese výhľadového stavu je preukázaná rezerva na výhľadové dopravné stavby-v zmysle platného Územného plánu hl. m. SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, je južne od navrhovaného areálu plánované predĺženie Eisnerovej ulice na cestu I/2 (nová miestna zberná komunikácia FT B2) s električkovou traťou predĺženou z Dúbravky do Devínskej Novej Vsi; rezerva je preukázaná na 4-pruhovú Eisnerovu ulicu s vedením električky, s chodníkmi pre peších, ako aj s výhľadovými cyklotrasami

Z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia, vzhľadom na uvedené, s umiestnením stavby v zmysle predloženej doplnenej dokumentácie **súhlasíme s podmienkou:**

- **užívania a kolaudácie obchodno-výstavných priestorov bude realizácia opatrení pre zlepšenie situácie v križovatke OK2 - bypass v smere z Devínskej Novej Vsi do Dúbravky**

- 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

- z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava žiada:

- v zmysle platnej normy STN 736110 Z1 žiadame na všetkých navrhovaných parkovacích plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch za sebou realizovať výsadbu vysokej zelene v počte minimálne jeden strom na štyri parkovacie miesta v priestore medzi protiľahlými stojiskami.

- z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími tvárniciami

UPOZORNENIE:

Dňa 07.02.2017 bolo Mestskou časťou Bratislava – Devínska Nová Ves vydané územné rozhodnutie na predmetnú stavbu pod č. 2017-16/1798/UR/4/MR bez vydaného záväzného stanoviska Hlavného mesta SR Bratislava k investičnej činnosti.

Žiadame o zapracovanie uvedených podmienok do stavebného povolenia.

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 sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v.r.
primátor

Príloha – potvrdená situácia – E.02- Doprava Výhľadová križovatka
– E.02- Doprava Situácia

Co: MČ Bratislava – Devínska Nová Ves + potvrdená situácia
Magistrát – ODI