



PKT s.r.o.
Starohájska 15
851 02 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS OUIC	Ing. arch. Labanc / 213	16. 06. 2017
	38048/17-47992		

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	LFS, s.r.o., Kominárska 2, 4, 831 04 Bratislava
stavba:	Multifunkčné retailové centrum Pharos
žiadosť zo dňa:	24. 02. 2017
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Atrios architects s.r.o., Kutuzovova 11, 831 03 Bratislava
dátum spracovania dokumentácie:	02. 2017

Predložená dokumentácia rieši: výstavbu objektu s názvom „Multifunkčné retailové centrum Pharos“, ktorý bude slúžiť ako obchodné centrum v zástavbe PHAROS v lokalite Letisko západ. Navrhovaná stavba má 2 podzemné podlažia a 3 nadzemné podlažia, pôdorysné rozmery objektu sú 143,9 m x 72,9 m, najvyššia atika je na úrovni +151,850 m n. m. Na 2. p. p. sú riešené 2 veľké skladové priestory, technické priestory a priestory zázemia prevádzky skladu, na 1. p. p. sa nachádzajú iba schodiská a úniková chodba, skladové priestory majú svetlú výšku cez obe podzemné podlažia. Na 1. n. p. sú navrhované dva veľké výstavné priestory, sklad, priestory zázemia a prevádzky podlažia, 2. n. p. obsahuje dva veľké výstavné priestory, sklad a šatne zamestnancov. Sklad na 1. n. p. má na väčšine podlahovej plochy svetlú výšku cez 2 nadzemné podlažia. 3. n. p. je tvorené tiež 2 veľkými výstavnými priestormi, skladom, reštauráciou s kapacitou 180 zákazníkov a priestormi zázemia. Zastrešenie je riešené formou plochých striech. Nad centrálnym komunikačným priestorom pre zákazníkov vystupuje zo strešnej roviny svetlák, ktorý tvorí ustúpené podlažie.

V rámci stavby sa umiestňuje 347 parkovacích miest, z toho 20 p. m. (umiestňovaných pri zásobovacom dvore) je určených pre zamestnancov a 327 p. m. pre návštevníkov. Parkovacie miesta sú navrhnuté na teréne.

Dopravné napojenie stavby sa rieši z jestvujúcej dopravnej infraštruktúry vybudovanej pre zástavbu PHAROS. Riešenie spočíva v:

- samostatnom dopravnom sprístupnení parkoviska pre návštevníkov (rieši sa z jestvujúcej obslužnej komunikácie v dvoch bodoch: v mieste jestvujúcej križovatky a z nového pripojenia s pravostranným vjazdom a výjazdom)
- samostatnom dopravnom sprístupnení zásobovacej dopravy a parkovísk zamestnancov (z prístupovej komunikácie vybudovanej v polohe východne od plánovanej stavby).

V bodoch napojenia parkoviska návštevníkov sa uvažuje so zriadením samostatných pravých odbočovacích pruhov.

Navrhovaná stavba je rozdelená na 2 etapy výstavby, 1. etapa predstavuje pôdorysný rozmer 108,7 m x 72,9 m a 2. etapa má pôdorysný rozmer 35,2 m x 72,9 m. Súčasťou stavby sú aj plochy zelene, spevnené plochy, prípojky inžinierskych sietí, studne, reklamný pylón a reklamné zariadenia. Celková plocha riešeného územia je 28 499 m², zastavaná plocha je 10 613,64 m², spevnené plochy 13 261,68 m², plocha zelene 4 623,68 m², celková podlažná plocha vypočítaná na základe údajov z výkresovej časti predloženej dokumentácie je 31 470,93 m², predchádzajúce uvedené plošné bilancie sú prevzaté z 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:

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. 15772/1, 15772/36, 15772/299, 15772/300, 15772/190, stanovuje funkčné využitie 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 požiarnu 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.

Zároveň Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov pre riešené územie stanovuje funkčné využitie územia: **rezerva zariadení dopravy**, číslo funkcie **704**.

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

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: rezerva pre umiestnenie stavieb a zariadení vodnej dopravy a leteckej dopravy.

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä: líniovú a plošnú zeleň.

Prípustné v obmedzenom rozsahu: v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: poľnohospodárske využitie.

Nepripustné: stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

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 Reg.	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 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.

Súčasťou predloženej dokumentácie je „Posúdenie dopravného riešenia, Dopravná štúdia, doplnenie“, február 2017 (spracovateľ: Ing. Vachaja, DIC Bratislava, s.r.o.). Štúdia preukázala dodržanie dopravného regulatívu stanoveného pre lokalitu Letisko - západ na úrovni 112járd/ha ako aj dodržanie limitu prízjazdov a odjazdov stanoveného v Dopravno – inžinierskej štúdii „PHAROS Rezerva objemov dopravného potenciálu pri komunikačnej sieti 1. etapy urbanizácie lokality“ (spracovateľ PUDOS PLUS s.r.o., 2012), a to pri súčasnom akceptovaní už zrealizovanej zástavby logistického centra na susedných pozemkoch.

Stavba rešpektuje územnú rezervu pre výhľadovú trasu NS MHD, a trasovanie cyklistickej trasy (v zmysle Územného generelu dopravy hl. m. SR Bratislavy, 2015 ide o okruh O8), a to v zmysle spodrobneného riešenia v „Koordinačnej urbanistickej štúdii Bratislava – Letisko západ, Pharos“ (spracoval Compass s.r.o. v marci 2012).

Predmetná stavba predstavuje zariadenie obchodu, ktoré sú zaradené medzi **prevládajúce spôsoby využitia** danej funkčnej plochy. V prípade, že navrhované výstavné priestory budú prevádzkované samostatne, bez prevádzkovej väzby na obchodné priestory, budú tieto priestory zaradené medzi **prípustné spôsoby využitia** danej funkčnej plochy. Ukazovatele intenzity využitia územia ovplyvnené navrhovanou stavbou (obe etapy výstavby) vzťahujúce sa na riešené územie dosahujú nasledovné hodnoty: IPP = 1,10; IZP = 0,37; KZ = 0,16; tieto nepresahujú stanovené limitné hodnoty pre dotknuté rozvojové územie. V dotknutej funkčnej ploche sú veľké plošné rezervy – výrazná časť dotknutej funkčnej plochy je nevyužitá nezastavaná pôda. 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:	Multifunkčné retailové centrum Pharos
na parcele číslo:	15772/1, 15772/36, 15772/299, 15772/300, 15772/190
v katastrálnom území:	Trnávka
miesto stavby:	Letisko M. R. Štefánika – diaľnica D1

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 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:

V čase realizácie výhľadovej trasy NS MHD (predpokladá sa hĺbením z povrchu) bude nevyhnutné očakávať stavebnú činnosť na pozemkoch navrhovanej stavby, ktorá bude mať priamy dopad na časť spevnených plôch.

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie správy komunikácií a oddelenie 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 sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OSRMT, ODI