

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

**WIGRO TRADE CENTER, a. s.**  
Jašíkova 2  
821 03 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava  
MAGS ORM33454/12-14213 Ing. arch. Paalová/59356337 26.1.2012

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

investor:	<b>BILLA REALITY SLOVENSKO, spol. s r.o., Bajkalská 19/A, P.O.Box 57, 821 02 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Maloobchodná predajňa Billa, Račianska ulica, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>20.1.2012</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie projekt je overený oprávnenou osobou – Ing. Pavol Skovajsa, č. povolenia 4165.A.1</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>PORTIK, spol. s r.o., hlavný inžinier projektu Ing. Pavol Fabian</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>12/2011</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** samostatne stojaci jednopodlažný nepodpivničený objekt na predaj tovaru – maloobchodnú prevádzku v areáli s vlastnými parkovacími plochami a zásobovacím dvorom. Plocha pozemku je 7 555 m<sup>2</sup>, plocha zelene je 1790,13 m<sup>2</sup> (23,7 %), plocha parkovísk a komunikácií pre automobily je 3 771,0 m<sup>2</sup> (49,92%), plocha chodníkov a plocha pre chodcov je 1790,13 m<sup>2</sup> (23,70%) Max. pôdorysné rozmery objektu sú 34,15 x 50, 04 m, celková zastavaná plocha je 1708, 88 m<sup>2</sup> (22,61%), výška objektu je 6250 mm.

Komunikačne je pozemok napojený na Račiansku ulicu. Na vlastnom pozemku je navrhovaných 92 parkovacích miest. Súčasťou predloženej dokumentácie je napojenie na sieť technickej infraštruktúry.

**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 parcely je stanovené funkčné využitie územia: **priemyselná výroba ako územie výroby stabilizované, č. funkcie 301. Okrajom územia vedie trasa nosného systému MHD.**

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

Charakteristika funkčného využitia územia priemyselnej výroby (301):

Plochy slúžiace pre umiestňovanie areálov priemyselnej výroby s prípadným rizikom rušivého vplyvu na okolie.

Funkčné využitie prevládajúce:

- areály veľkých priemyselných podnikov s doplnujúcimi prevádzkami a skladmi
- služby a výroby všetkých druhov združené v priemyselných parkoch.

Funkčné využitie prípustné:

- objekty súvisiaceho vedeckého výskumu
- administratívne objekty súvisiace s hlavnými funkciami

Funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu:

- občianska vybavenosť a služby pre obsluhu územia
- maloobchodné zariadenia pre obsluhu základnej funkcie územia.

Funkčné využitie neprípustné:

- podľa tabuľky.

Predmetné parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. V rámci stabilizovaného územia sa ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladaná miera stavebných zásahov je prevažne do 15% celkovej podlažnej plochy existujúcej zástavby v území. Jedná sa v zásade o nadstavby, dostavby a prístavby budov, využitie podkroví, úpravy a dovybavenie vnútroblokových priestorov, výstavbu v prielukách a podobne. Regulácia sa uplatňuje verbálnym formulovaním požiadaviek na riešenie a popisom prípustných a neprípustných zásahov do územia pre spracovanie podrobnejšej dokumentácie. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je potrebné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality. Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné vo vnútornom meste, kde sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby.

Z uvedeného vyplýva, že 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>Maloobchodná predajňa Billa, Račianska ulica, Bratislava</b>
na parcelách číslo:	<b>11744/1, 2, 3, 4, 5, 6 – časť, 7, 8, 11 – časť;</b>
v katastrálnom území:	<b>Nové Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Račianska ulica</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, znalostí všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky**:

**z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:** (stanovisko odd. dopravného plánovania MAGS/ODP/33505/12-15042 zo dňa 25.1.2012)

- predmetná stavba maloobchodného zariadenia v zmysle Územného plánu hl. m. SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov nie je v kolízii so žiadnym dopravným výhľadovým zámerom,

- s riešením statickej dopravy predmetnej stavby, v zmysle ktorého sa vybuduje na pozemku investora 92 parkovacích miest súhlasíme.
- Dopravné riešenie – Vjazd (SO.12.1 Úprava vjazdu areálu) do predmetného areálu je v zmysle textovej časti predloženej projektovej dokumentácie zrekonštruovaný a mierne šírkoovo upravený s polomeri pre nákladné vozidlo s návesom. Nákladné vozidlá s návesmi ako aj osobné vozidlá budú mať povolený vjazd a výjazd do/od predmetnej stavby len vpravo pravým odbočením z/na Račiansku ulicu. Upravený vjazd bude prispôbentý bezbariérovému prechodu chodcov po mestskom chodníku, cez ktorý vjazd prechádza. Nakoľko sa v časti projektovej dokumentácie SO.12.2 Spevnené plochy a komunikácie uvádza, že „parkovisko bude napojené upraveným jestvujúcim vjazdom na Račiansku ulicu“, takéto riešenie z hľadiska dopravného plánovania považujeme spolu s pravo pravým pripojením za akceptovateľné nie však za dostatočné.
- Na základe vyššie uvedeného je možné stavbu Maloobchodného zariadenia BILLA umiestniť len s nasledovnými podmienkami, ktoré žiadame splniť v ďalšom stupni projektovej dokumentácie:
  - 1) žiadame zamedziť prípadnému prejazdu vozidiel cez električkovú trať v mieste dopravného napojenia objektu na Račiansku ulicu, konkrétne fyzickým uzatvorením existujúceho prejazdu cez električkovú trať, ktorý bude zaradený do objektovej skladby stavby ako samostatný stavebný objekt,
  - 2) výjazd na Račiansku ulicu žiadame riešiť s použitím dopravnej značky *STOJ DAJ PREDNOSŤ V JAZDE!* (P2).
- V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie jestvujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

**z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- predložiť v rámci stavebného konania a kolaudačného konania na oddelenie životného prostredia Magistrátu hl. m. SR Bratislavy projektovú dokumentáciu stavby na posúdenie malého zdroja znečistenia ovzdušia z hľadiska ochrany ovzdušia podľa § 27 zákona č. 137/2010 Z. z. o ovzduší,
- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy,
- preukázať v kolaudačnom konaní realizáciu sadových úprav podľa schválenej projektovej dokumentácie,
- preukázať v rámci stavebného konania riešenie nakladania s komunálnym odpadom a nakladania s odpadmi zo stavebnej činnosti v súlade s platnými právnymi predpismi,
- 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,
- požiadať v kolaudačnom konaní oddelenie životného prostredia magistrátu o vyjadrenie k nakladaniu s odpadmi zo stavebnej činnosti a k umiestneniu zariadenia a priestoru na nakladanie s komunálnym 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, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

**UPOZORNENIE:**

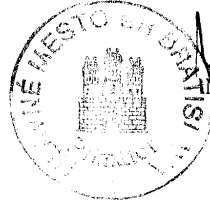
Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlučenému konaniu, požiadajte oddelenie cestného hospodárstva a oddelenie prevádzky dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného správneho orgánu, vrátane organizácie dopravy počas výstavby (súčasťou žiadosti musí byť kópia tohto záväzného stanoviska).

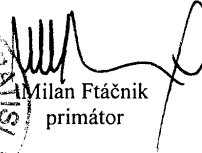
Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

Záväzné stanovisko č. j. MAGS ORM33454/11-14213 zo dňa 26.1.2012 platí po dobu platnosti schválenej územnoplánovacej dokumentácie, na základe ktorej bolo vydané. Záväzné stanovisko stráca platnosť,

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 ( §140 b ods. 3 zák.č.50/1976 Zb.o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

S pozdravom



  
Milan Ftáčnik  
primátor

Príloha: 1. potvrdená situácia  
2. DÚR (PORTIK, spol. s r.o. 12/2011) 4 x

Co: 1. MČ Bratislava – Nové Mesto + potvrdená situácia  
2. Magistrát hl. m. SR Bratislavy  
OUP, ODP, OURM - archív