



Tunega

Váš list číslo/zo dňa      Naše číslo      Vybavuje/linka      Bratislava  
26.08.2015      MAGS OUIK 51097/15-324923      Ing. Simeunovičová/595      03.12.2015

Vec:

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

investor:	<b>Azor, s.r.o., Scherffelova 38, 058 01 Poprad</b>
investičný zámer:	<b>„Obchodné centrum II. Podunajské Biskupice“ Bratislava</b>
Žiadosť zo dňa:	<b>26. 08. 2015, doplnená dňa 17. 09. 2015</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>Projektová dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>M PROJECT, spol. s.r.o., Stavbárska 3647/2A, 058 01 Poprad - Veľká Ing. Marek Šatanek, autorizovaný stavebný inžinier, pozemné stavby, reg.č. 4457*A*1</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>08/ 2015</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** umiestnenie obchodného centra - nepodpivničenej jednopodlažnej budovy obdĺžnikového pôdorysu s rozmermi 154,40 x 21,60 m, objekt je prekrytý plochou strechou, s výškou atiky +6,50 m. Budova bude dispozične rozdelená na osem obchodných prevádzok s hygienickým zázemím, malá časť zázemia prevádzky Jysk (cca 10x4,5 m) bude riešená v dvoch úrovniach – vo vloženom 2.NP, s úrovňou podlahy + 2,45 m. Prevádzka OC II bude previazaná s prevádzkou jestvujúceho obchodného centra Kaufland.

Súčasťou dopravného riešenia je:

- návrh parkoviska (86 PM), zásobovací dvor, prístupová komunikácia (aj pre zásobovanie) „trasa Z1“ šírky 7,00 m a dĺžky 242,60 m s dopravným pripojením na miestnu komunikáciu Závodnú ul. a prepojovacia zásobovacia komunikácia na zásobovacie plochy OC Kaufland „trasa Z2“ šírky 7,00 m a dĺžky 33,64 m.
- vjazd aj výjazd do/z areálu OC II a OC Kauflnd pre zákazníkov (vjazd č.1, výjazd č. 1) je riešený z príľahlej Ul. svornosti (cesta I/63) - úpravou a predĺžením jestvujúceho pruhu na odbočenie vpravo na parkovisko OC Kaufland (pôvodný vjazd bude zrušený)

- ďalšie vjazdy/ výjazdy do/z areálu OC II sú možné cez jestvujúce parkovisko OC Kaufland (vjazd a výjazd č. 2) t. j. s následným pripojením na Slovnaftskú ul. resp. komunikáciou „Z1“ t.j. s následným pripojením na Závodnú ul. (vjazd a výjazd č. 3)

*Plošné charakteristiky:*

Plocha pozemku:	15 235 m <sup>2</sup>
zastavaná plocha objektom	3 335 m <sup>2</sup>
plocha zelene	6 362 m <sup>2</sup>
spevnené plochy	5 538 m <sup>2</sup>

*Regulatívy intenzity využitia územia :*

Index zastavanej plochy	IZP = 0,22
Koeficient zelene	KZ = 0,42
Index podlažných plôch	IPP = 0,22

**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 záujmová lokalita, medzi ulicami Závodná a Ulicou svornosti, v dotyku s existujúcou prevádzkou Kauflandu v katastrálnom území Podunajské Biskupice, stanovuje funkčné využitie územia:

**a) zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných**, číslo funkcie **502** (tabuľka C.2.502 v prílohe).

Charakteristika podmienok 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 funkčnej plochy: prevládajúce, prípustné, prípustné v obmedzenom rozsahu, neprípustné – podľa tabuľky C.502 v prílohe listu.

**b) ostatná ochranná a izolačná zeleň**, číslo funkcie 1130 (tabuľka C.2.1130 v prílohe).

malá časť územia, priláhlá ku komunikácii Závodná, ochranné pásmo vysokého napätia. Sú to 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.

Záujmové pozemky vo funkčnej ploche zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, kód 502 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 regulácie F– pre MČ Podunajské Biskupice**

Kód regul	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
F	1,4	502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	Zástavba areálového charakteru, komplexy	0,28	0,25

*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 ( $m^2$ ).
- Lokalita sa nachádza v území, kde sa požaduje spracovať územný plán zóny.

Stavba „Obchodné centrum II. Podunajské Biskupice“ Bratislava, na pozemkoch parc.č. 4529/1-6, 4530/1-6, 4531/4-6, 4532/2 a 9, 4534/6,16,17 4067/1 a 2958/21 a 26 v MČ Bratislava – Podunajské Biskupice, v lokalite medzi Ulicou svornosti a ul. Závodná, spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch, stanovených pre predmetné rozvojové územie s kódom F. Dosahované indexy - podlažných plôch 0,22, zastavaných plôch 0,22 a koeficient zelene 0,42 sú v súlade s regulatívmi intenzity využitia územia, uvedenými v tabuľke.

Uvažovaný zámer **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov.

### Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

so stavbou:	„Obchodné centrum II. Podunajské Biskupice“ Bratislava
na parcele číslo:	4529/1-6, 4530/1-6, 4531/4-6, 4532/2 a 9, 4534/6,16,17 4067/1 a 2958/21 a 26
v katastrálnom území:	Podunajské Biskupice
miesto stavby:	Územie medzi Ulicou svornosti a Závodnou ulicou

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:**

- **súhlasíme, s dôrazom na zásadný podmieňujúci predpoklad riešenia dopravného pripojenia na príahľú cestu I/63 (Ul. svornosti) t. j. pripojovací pruh z výjazdu č. 1 k odbočovaciemu pruhu (pre odbočenie vpravo do Slovnaftskej ul.) bude zriadený s opatrením proti priepletu do priameho pruhu fyzickou zábranou/klemfixom, a CDS v odbočovacom pruhu vpravo (do Slovnaftskej ul.) bude nahradená doplnkovým svetelným signálom S11 s doprav. značkou P1.**
- **Súčasne žiadame pri návrhu technických parametrov jednotlivých dopravných objektov rešpektovať platné STN (neakceptujeme odôvodnenie skrátenia odbočovacích resp. pripojovacích úsekov stiesnenými pomermi) a následne v ďalšom stupni návrhom zodpovedajúceho dopravného značenia zabezpečiť plynulý prejazd vozidiel z Ul. svornosti na parkovisko OC Kaufland (hlavná cesta s dodatkovou tabuľkou s tvarom križovatky).**

**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, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa;

**UPOZORNENIE:**

Dňa 14.05.2014 vydalo Hlavné mesto SR Bratislava súhlasné Záväzné stanovisko hlavného mesta k investičnej činnosti na stavbu „Obchodné centrum II, Podunajské Biskupice“ umiestnenú na pozemkoch parcelné číslo 4529/1 – 4529/6, 4530/1 – 6, 4532/2, 9 a 10 v k.ú. Podunajské Biskupice, pre investora ESA INVEST SK s.r.o., Tulská 2461/25, 960 01 Zvolen. Spracovateľom dokumentácie bola ACREA s.r.o., Poľná 1, Bratislava – Ing. arch. Michal Pasiar, autorizovaný architekt. Objekt, ktorý sme posudzovali mal zastavanú plochu 3017 m<sup>2</sup>, IPP = 0,20, IZP = 0,20 a KZ = 0,42.

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 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.

1 x projektovú dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal  
primátor

Prílohy: tabuľka C.2.502

tabuľka C.2.1130

potvrdené výkresy C1 a C4- časť

Co: MČ Bratislava – Podunajské Biskupice, Stavebný úrad + potvrdené výkresy C1 a C4-časť  
Magistrát – OUIC archív;