

**K.T.plus, s. r. o.**  
**Kopčianska 15**  
**851 01 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
bez čísla	MAGS ORM 46023/15-285491	Ing. arch. Mgr. art. Černík	25.10.2016
	MAGS ORM 50425/15-320790		

Vec

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

investor:	<b>UR P6, s. r. o., Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Department store – obchodný dom</b>
žiadosť zo dňa:	<b>11.6.2015, doplnená dňa 6.7.2015, 18.8.2015, 30.11.2015, 04/2016</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie – revízia 02</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Juraj Jančina</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>07/2015</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** rieši umiestnenie novostavby objektu obchodného domu, umiestneného na jestvujúcom parkovisku OC Aupark (105 PM). Objekt je riešený ako prístavba k OC Aupark a má 1 podzemné a 3 nadzemné podlažia. Parkovanie pre navrhovanú prístavbu (85 PM) je riešené na 1. podzemnom podlaží s prízjazdom a odjazdom vozidiel cez garáž OC Aupark. V zmysle prílohy „Prezentácia 2 – 2 fázy riešenia PM/parkovacích miest na parkoviskách“ (t. j. rozbor a prepočet statickej dopravy so zohľadnením celého objektu OC Aupark a novej prístavby) napriek výslednému zrušeniu 20 PM budú nároky na statickú dopravu OC zabezpečené. Zásobovanie obchodného domu je uvažované vjazdom z príľahlej miestnej obslužnej komunikácie (pred objektom OC Aupark – súbežná Einsteinova ul.) Dopravná obsluha je zabezpečená príľahlými obslužnými a účelovými komunikáciami. Súvisiacou (podmieňujúcou) investíciou pre výstavbu Department store je zmena organizácie dopravy pred objektom/prevádzkou McDrive v zmysle projektu „Zmena organizácie dopravy z dôvodu úpravy vjazdu do McDrive“, t.j. riešenie iba pravo-pravým pripojením.

plocha funkčného bloku	55 257,81 m <sup>2</sup>
zastavaná plocha	2 953,40 m <sup>2</sup>
podlažná plocha nadzemná	7 267,57 m <sup>2</sup>
existujúce nadz. podlažné plochy v území	84 148,24 m <sup>2</sup>

Primaciálny palác, III. poschodie

TELEFÓN	FAX	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02/59 35 65 35	02/59 35 65 55	ČSOB: 25829413/7500	603 481	<a href="http://www.bratislava.sk">www.bratislava.sk</a>	primator@bratislava.sk

nárast plôch v území	8,64 %
obostavaný priestor	52 368,74 m <sup>3</sup>
parkovacie miesta v garáži	85

**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, súčasťou ktorého je záujmová lokalita je stanovené funkčné využitie územia:

**občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201**, t. j. 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.

Pozemok je súčasťou územia, definovaného ako stabilizované územie.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať.

**Dosahované indexy v zmysle predloženej dokumentácie sú:**

existujúci stav	IPP = 1,52	IZP = 0,56	KZ = 0,02
navrhovaný stav	IPP = 1,65	IZP = 0,62	KZ = 0,02

Predložená dokumentácia deklaruje, že navrhovaný zámer rešpektuje základné princípy urbanistickej koncepcie, funkčné, priestorové a kompozičné usporiadanie územia v zmysle platnej územnoplánovacej dokumentácie. Navrhovaný objekt zachováva charakteristický princíp založenej zástavby a nevnáša do prostredia neprijateľný kontrast. Po posúdení predloženej dokumentácie konštatujeme, že uvažovaný zámer nie je v rozpore 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>Department store – obchodný dom</b>
na parcele číslo:	<b>5105/235,304</b>
v katastrálnom území:	<b>Petržalka</b>
miesto stavby:	<b>Einsteinova 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, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky**:

- k predloženému prepočtu nárokov statickej dopravy pre celý areál Aupark (Prezentácia 4) uvádzame:
  - vstupné údaje napr. pre existujúce plochy služieb a administratívy uvádzané v aktuálne predloženej PD (júl 2015) sú iné ako boli uvedené v pôvodnej dokumentácii (okt. 2014) – *reálny stav posúdiť nevieme*
  - súčasne sú vo výpočte nedostatky aj v samotnom výpočte potrieb statickej dopravy – *projektant nesprávne aplikuje príslušnú platnú STN 73 6110 (opomenutí sú zamestnanci služieb),*
 riešenie statickej dopravy je možné akceptovať iba s podmienkou, že prípadný vzniknutý deficit v parkovaní bude zásadne riešený na vlastných plochách obchodného centra, t. j. mimo dopravného priestoru priľahlej obslužnej komunikácie „vedľajšia vetva Einsteinovej ul“,
- 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 odporúčame:
  - parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími 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

#### UPOZORNENIE:

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

Príloha: 1 x potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Petržalka  
Magistrát - OUIK – archív, ODI