

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Fa MIKLE
Brančská 11
851 05 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS ORM 39549/11-44383 Ing. arch. Labanc / 59356213 03. 05. 2011

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

investor:	IKEA Bratislava, s.r.o., Ivanská cesta 18, Bratislava	
investičný zámer:	Rozšírenie obchodného domu IKEA store expansion	
žiadosť zo dňa:	23. 02. 2011	doplnená dňa: 08. 04. 2011
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie	
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie	
spracovateľ dokumentácie:	BOGÁR KRÁLIK URBAN ateliér architektúry a designu, Panská 13, Bratislava	
dátum spracovania dokumentácie:	02. 2011	

Predložená dokumentácia rieši: rozšírenie obchodného domu IKEA, ktoré pozostáva z prístavby predajného priestoru (predajná plocha), z prístavby skladu, z prístavby a rozšírenia reštaurácie a nakladacích rámp (priestory príjmu tovaru), z vybudovania parkovacieho domu, prestavby spevnených plôch (parkoviská, chodníky...) a komunikácií, z výstavby zastrešenia prepojovacieho chodníka (medzi OD IKEA a OD AVION), z upraveného riešenia sadových úprav, zo zmien trás dotknutých inžinierskych sietí (ich prípojok, prekládok a rozšírení) a z dobudovania ďalších potrebných technologických zariadení (studne a tepelné čerpadlá...).

Predajný priestor – dvojpodlažná časť budovy sa navrhuje rozšíriť smerom k diaľnici D1, skladová jednopodlažná časť smerom k Ivanskej ceste. Novostavba parkovacieho domu je navrhnutá v areáli predmetného OD na mieste jestvujúcich parkovacích miest na teréne pri Ivanskej ceste, jeho výstavba si vyžiada zmeny v riešení dopravy, spevnených plôch a komunikácií, sadových úprav a zmeny v riešení dotknutých inžinierskych sietí. Navrhovaný objekt bude mať 1 podzemné a 4 nadzemné podlažia, v suteréne bude prepojený s podzemnou garážou OD AVION, parkovanie bude možné aj na streche objektu.

Nároky statickej dopravy sú navrhnuté zabezpečiť 805 parkovacími miestami v navrhovanom parkovacom dome a 484 p. m. na teréne (spolu s 1295 p. m.). Celková plocha riešeného pozemku je 62 534,0 m², zastavaná plocha OD IKEA po rozšírení bude 21 298,0 m², zastavaná plocha navrhovaného parkovacieho domu je 5 644,0 m², spevnené plochy 26 855,0 m², plocha zelene 8 737,0 m², celková podlažná plocha OD IKEA po rozšírení bude 32 787,0 m², celková podlažná plocha navrhovaného parkovacieho domu je 23 222,0 m².

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

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

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 č. **15737/170, 15737/181, 15737/195**, stanovuje funkčné využitie územia: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód 201**, t.j. plochy občianskej vybavenosti slúžiace predovšetkým pre umiestňovanie stavieb a zariadení administratívy, verejnej správy, kultúry, cirkvi, zariadení obrany a bezpečnosti, ubytovania cestovného ruchu, verejného stravovania, obchodu a služieb celomestského a nadmestského významu, zdravotníctva, sociálnej starostlivosti, vedy a výskumu, školstva a požiarnej obrany

Funkčné využitie prevládajúce:

- využitie pre objekty a zariadenia celomestského a nadmestského významu

Funkčné využitie prípustné:

- objekty a zariadenia pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území

Funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu:

- podiel bytov v území 10 až 30% celkových nadzemných podlažných plôch

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 nadstavbu, dostavbu a prístavbu budov, využitie podkrovi, 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.

Predmetný pozemok je súčasťou širšieho územia, pre ktoré sa v ÚPN hl. m. SR Bratislavy požaduje spracovať územný plán zóny.

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:	Rozšírenie obchodného domu IKEA store expansion
na parcele číslo:	15737/170, 15737/181, 15737/195
v katastrálnom území:	Trnávka
miesto stavby:	Ivanská cesta – diaľnica D1 – Galvaniho ulica

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:

- K územnému konaniu požadujeme preukázať úplnú bezkolíznosť navrhovaného rozšírenia OD IKEA s pripravovanou dostavbou jestvujúcej mimoúrovňovej diaľničnej križovatky „Letisko“. Týka sa to predovšetkým vyššie uvedeného priepletu na Ivanskej ceste medzi výjazdom z areálu OD IKEA a napojením navrhovanej vetvy MÚK pre smer Petržalka (riešenie v zmysle PD stavby „D1 Bratislava – Trnávka, dostavba diaľničnej križovatky, Širšie dopravné vzťahy zóny PHAROS Bratislava, Letisko – západ“, ktorú spracovala spoločnosť DOPRAVOPROJEKT, a.s.). V súvislosti s tým požadujeme k územnému konaniu doložiť súhlasné stanovisko k riešeniu rozšírenia OD IKEA od uvedeného spracovateľa PD diaľničnej križovatky – spoločnosti DOPRAVOPROJEKT, a.s..
- Z dôvodu potreby optimalizovať dopravnú situáciu po zrealizovaní rozšírenia OD IKEA a parkovacieho domu je nevyhnutné podmieniť kolaudáciu navrhovanej stavby doložením kolaudačného rozhodnutia na stavbu „PHAROS Bratislava, Letisko-západ, časť F – križovatka Galvaniho ulica – Ivanská cesta“ (spracoval Dopravoprojekt a.s., objednávateľom uvedenej PD je spoločnosť DEVELOPMENT 4, s.r.o., ktorá pripravuje zástavbu PHAROS v lokalite Letisko – západ, a v súčinnosti s ktorou je potrebné prestavbu križovatky Galvaniho – Ivanská cesta zrealizovať).

Pripomíname: Podmienenie kolaudácie rozšírenia OD IKEA prestavbou križovatky Galvaniho – Ivanská cesta je v súlade so závermi Dopravnej štúdie, ktorá bola súčasťou správy o hodnotení navrhovanej stavby, a ktorá vyhodnotila vplyvy nárastu dopravného zaťaženia očakávaného po jej výstavbe na príľahlú komunikačnú sieť a jej križovatky, a to na podklade už rozšírenej križovatky Galvaniho – Ivanská cesta.

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 § 34 zákona č. 478/2002 Z. z.
- 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:

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.

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému 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.

Toto záväzné stanovisko č.j. MAGS ORM 39549/11-44383 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 v znení neskorších predpisov).

Časť dokumentácie sme si ponechali.

S pozdravom




Milan Ftáčnik
primátor

Prílohy: potvrdená situácia
dokumentácia
tabuľka – funkčné využitie územia – kód 201

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