



PHAROS Developmen, s.r.o.
Rnavská cesta 27/B
831 04 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS OUIK	Ing. arch. Labanc / 213	31. 01. 2020
	50964/19-408507		

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	PHAROS Development, s.r.o., Trnavská cesta 27/B, 831 04 Bratislava
stavba:	Multifunkčné zábavné centrum
žiadosť zo dňa:	06. 08. 2019
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Ján Škotta (číslo autorizačného osvedčenia: 1975AA)
dátum spracovania dokumentácie:	06. 2019

Predložená dokumentácia rieši: výstavbu multifunkčného zábavného centra (ďalej len „MZC“). Navrhovaná stavba je súčasťou zástavby PHAROS, navrhnutá je severne od jestvujúceho obchodu s nábytkom, má tvar pôdorysu pravidelného osemuholníka a má 2 nadzemné podlažia. Prízemie MZC obsahuje priestory prevádzky pre usporiadanie zábavných a kultúrnych podujatí, v rámci tejto prevádzky je riešená aj reštaurácia a bar. Na 2. n.p. sú riešené priestory zázemia (šatne, hygienické priestory, oddychová miestnosť, kancelária) a technické priestory. Zastrešenie je riešené formou plochej strechy. Kapacita MZC je 300 návštevníkov a 30 zamestnancov na 1 zmenu (v projektovej dokumentácii sa navrhuje 4 zmenná prevádzka).

Hlavný vstup do objektu je zo západnej strany – od parkoviska, od diaľnice, vstupy pre zamestnancov a zásobovanie sa nachádzajú na južnej fasáde. Po obvode stavby je riešených 6 núdzových východov.

V rámci stavby sa umiestňuje 221 povrchových parkovacích miest, výrazne nad nároky vyplývajúce z STN 736110/Z2 (činia 111 miest). Z celkového počtu parkovacích miest je 41 p. m. umiestňovaných v územnej rezerve pre pripravovanú železničnú stavbu „Prepojenie železničného koridoru TEN-T s letiskom a železničnou sieťou v Bratislave, Stavba ŽSR, Bratislava – Železničné zapojenie letiska M. R. Štefánika, 3. etapa“ (investor Železnice Slovenskej republiky).

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, vedecko – technické a technologické parky, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

Nepripustné: V území nie je prístupné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, rodinné domy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, autokempingy, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, 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.
G	1,8	201	OV celomestského a nadmestského významu	rozvoľnená zástavba	0,22	0,30

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.

MZC patrí medzi zariadenia kultúry a zábavy celomestského charakteru, tieto sú zaradené medzi **prevládajúce spôsoby využitia** danej funkčnej plochy. Ukazovatele intenzity využitia územia ovplyvnené navrhovanou stavbou vzťahujúce sa na riešené územie dosahujú nasledovné hodnoty: **IPP = 0,40; IZP = 0,20; KZ = 0,30**; tieto nepresahujú stanovené limitné hodnoty pre dotknuté rozvojové územie. 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 zábavné centrum
na parcele číslo:	XXX XXX XXX
v katastrálnom území:	Trnávka
miesto stavby:	zástavba Pharos – územie medzi diaľnicou D1 a Letiskom M. R. Štefánika

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:

- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie (dokumentácia pre stavebné povolenie) požadujeme preukázať situačné zabezpečenie odstavnej plochy pre bicykle návštevníkov a zamestnancov tak ako je deklarované v sprievodnej technickej správe, a to v maximálnom možnom rozsahu vo väzbe na Zákonník práce a Národnú stratégiu rozvoja cyklistickej dopravy a cykloturistiky v SR (predpokladá sa 10%-ný podiel cyklistickej dopravy na celkovej deľbe dopravnej práce)

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 z 07. 09. 2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky 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

ODPORÚČANIE:

Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:

- 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.
- Zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území.
- V ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav.

Z hľadiska riešenia dopravného vybavenia súčasne odporúčame:

- V rámci stavby nezvyšovať počet parkovacích miest nad nároky vyplývajúce z STN 736110/Z2 (111 p.m.). Dôvodom je eliminácia negatívnych dopadov automobilovej dopravy na životné prostredie, zároveň aj skutočnosť, že objem dynamickej dopravy týmto už dosiahol hodnoty prípustné pre 1. etapu zástavby PHAROS, v dôsledku čoho bude potrebné pri ďalšej investičnej činnosti začať naplňať závery z „Posúdenia dopravného riešenia Bratislava Ružinov – letisko

západ, PHAROS, doplnenie 15. máj 2013“ (spracovateľ DIC Bratislava s.r.o.), súvisiace s realizáciou ďalších opatrení pre zabezpečenie funkčnosti príľahlej komunikačnej siete.

- *K umiestneniu 41 p. m. v územnej rezerve pre pripravovanú železničnú stavbu „Prepojenie železničného koridoru TEN-T s letiskom a železničnou sieťou v Bratislave, Stavba ŽSR, Bratislava – Železničné zapojenie letiska M. R. Štefánika, 3. etapa“ odporúčame vyžiadať si stanovisko investora tejto stavby, ktorým sú Železnice Slovenskej republiky.*

UPOZORNENIE:

Pozemky stavby môžu byť dotknuté ochrannými pásmami Letiska M. R. Štefánika. Pre vylúčenie prípadných rozporov navrhovaného využitia záujmových pozemkov s obmedzeniami vyplývajúcimi z týchto ochranných pásiem je potrebné vyžiadať si stanovisko kompetentného Dopravného úradu.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

V prípade, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné právo k nehnuteľnostiam, s ktorými uvažoval pri riešení investičného zámeru, hlavné mesto SR Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplynulo z tejto skutočnosti.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, 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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy:

- potvrdené kópie výkresov č. 02 (Situácia – Katastrálna mapa), č. 08 (Pohľady (západný a východný))

Co:

- MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdené kópie uvedených výkresov
- Magistrát – OUP, ODI