



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
20.03.2020 MAGS OUIIC 46815/2020-103604 Ing. Kuchtová/225 27.05.2020

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	
investičný zámer:	Showroom
žiadosť zo dňa:	20.03.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Ján Škotta č. oprávnenia 19725AA
dátum spracovania dokumentácie:	03/2020

Predložená dokumentácia rieši: výstavbu Showroomu SO1, areálové spevnené plochy SO2.3 a prístupovú komunikáciu SO2.2. Stavebný objekt **SO1** Showroom pozostáva z 1PP a 1NP. Objekt tvorí jednu kompaktnú samostatne stojacu hmotu kvádrového tvaru s celkovými rozmermi 39,10 x 56,70, osadenú od existujúcej cesty, s predsadenými spevnenými plochami parkoviska na úrovni terénu a okrasnou parkovou zeleňou. Na 1PP je situovaných 66 parkovacích stojísk a zázemie prevádzky a odpadové hospodárstvo. Na 1NP sa nachádza hlavný vstup s informáciami, hlavná plocha showroomu a hygienické zázemie, bar s reštauračnou časťou. Zastrešenie objektu je riešené plochými strechami s vyvýšenou atikou horná hrana atiky + 9,0m nad ±0,0 prevýšenie atiky nad hlavným vstupom na + 10,2m.

Komunikácia **SO2.2** rieši návrh dvoch vetiev prístupovej komunikácií – vetva A a B. Plocha stavebného objektu je 927,21 m. Vetva A zabezpečuje hlavný dopravný prístup do areálu Showroomu. Na začiatku úseku je priamo napojená na komunikáciu SO2.1 – dopravné prepojenie s obytnou zónou, ktorý je riešený v samostatnom konaní, teda nie je súčasťou predloženej projektovej dokumentácie. Na konci úseku je komunikácia SO2.2 napojená na areálové komunikácie. Celková dĺžka komunikácie je 61,62 m. Na vetvu A je prostredníctvom stykovej križovatky napojená vetva B, ktorá zabezpečuje hlavný dopravný prístup ku strelnici a vstup pre zásobovanie Showroomu. Z dôvodu navrhovaných stavebných úprav bude existujúci vjazd na strelnicu z cesty III/1020 zrušený a existujúca betónová cesta bude nahradená vetvou B. Jej celková dĺžka je 57,50 m. Areálové spevnené plochy **SO2.3** riešia komunikácie, parkoviská, cyklochodník a spevnené plochy areálu Showroomu. Plocha predstavuje 2569,62 m². Doprava v areáli bude jednosmerná. V rámci spevnených plôch pre parkovanie osobných vozidiel je celkovo navrhnutých

Primaciálny palác, III. poschodie

TELEFÓN
02/59 35 64 35BANKOVÉ SPOJENIE
ČSOB: 25829413/7500IČO
603 481INTERNET
www.bratislava.skE-MAIL
primator@bratislava.sk

30 parkovacích státi, z ktorých 4 sú vyhradené pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie a 1 parkovacie miesto pre autobus. Navrhovaný cyklochodník o šírke 2,50 m vedie pozdĺž cesty III/1020 až k objektu Showroomu.

Bilancie údajov uvedené v predloženej PD

celková výmera parcely	9925 m ²
Plocha pozemkov v funk. ploche 1110	2340 m ²
Plocha pozemkov vo funk. ploche 201 C	187,15 m ²

Výpočet bilancii pre funkčnú plochu 201 D

zastavaná plocha	2217,04 m ²
spevnené plochy	2815,37 m ²
zelené plochy	2365,44 m ²
spolu	7397,85 m ²

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 a ods. 4, § 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 navrhovanej stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok parc. č. xxxxxxxxxxxxxx (SO1, SO2.3 a časť SO2.2), 921/24 a 920/11 (SO2.2) je stanovené funkčné využitie územia:

- A. občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie, kód D
- B. občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie, kód C
- C. parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110, rozvojové územie

- A. občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie, kód D

Podmienky funkčného využitia plôch:

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.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu.

Prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä: integrované zariadenia občianskej vybavenosti, areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zeleň líniovú a plošnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

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.

Intenzita využitia územia:

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 regulácie **D**

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
D	0,9	201	OV celomestského a nadmestského významu	OV charakteru nákupných, kultúrno-spoločenských a obslužných centier, špecifické areálové zariadenia	0,45	0,14
				zástavba mestského typu	0,30	0,20
				zástavba rozvoľnená	0,23	0,25

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.

B. občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie, kód C

V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu: kód regulácie **C**

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
C	0,6	201	OV celomestského a nadmestského významu	OV areálového charakteru, nákupné a obslužné centrá, špecifické zariadenia OV	0,30	0,30

C. parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110, rozvojové územie

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia parkovej a sadovnícky upravenej zelene s úpravou lesoparkového charakteru.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: parky, sadovnícka plošná a líniová zeleň, lesoparkové úpravy.

Prípustné:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.5/2018 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 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. zatrávňovacími tvárniciami,
- ploché strechy na objektoch v ďalšom stupni dokumentácie riešiť ako vegetačné strechy, nepochôdzne strechy ako intenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5 – 25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 25 cm)
- 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 sadových úprav.
- 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:

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 (1 paré).

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Príloha: 1 x potvrdený situačný výkres + Projektová dokumentácia (1paré)

Co: MČ Bratislava – Jarovce, Stavebný úrad + potvrdený výkres
Magistrát - OUIK – archív, ODI