



**DEV-Ing SK s.r.o.**  
**Rovná 50**  
**900 31 Stupava**

Váš list číslo/zo dňa      Naše číslo      Vybavuje      Bratislava  
29.04.2019      MAGS OUIK 34230/2020- 104975      Ing. Petrigová      04.06.2020

Vec:

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

investor:	<b>Kaufland SR v.o.s., Trnavská cesta 41/A, 831 04 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>„Polyfunkčná budova a parkovací dom Kaufland“</b>
žiadosť zo dňa:	<b>29.04.2019 a doplnená 24.03.2020</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Architekti Bobek Javorka, s.r.o.;</b> <b>Ing.arch. Tomáš Javorka, 0321 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>marec 2019 a marec 2020</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** novostavbu objektu parkovacieho domu a polyfunkčného objektu pri nároží ulíc Trnavská cesta a Tomášiková ulica, pri administratívnej a obchodnej centrále investora Kaufland SR v.o.s..

Vjazd a výjazd z pozemku je navrhovaný z juhovýchodnej strany z navrhovanej účelovej komunikácie, ktorá sa prostredníctvom oblúkov napája na jestvujúcu obslužnú komunikáciu na ul. Trnavská cesta. Komunikácie sú doplnené o chodníky pre peších.

Parkovací dom je navrhovaný s 2 PP a 5 NP na severovýchodnej strane pozemku, pričom vzniká výškový posun pravej polovice podlaží smerom dole. Kapacita parkovacích miest je 313. V pôdoryse je navrhovaný obdĺžnikový tvar, s plochou strechou o maximálnej výške +14,750m. Vjazd a výjazd z parkovacieho domu je orientovaný smerom k polyfunkčnému objektu.

Polyfunkčný objekt je navrhovaný na juhozápadnej strane pozemku s 2 NP, obdĺžnikovým pôdorysom a plochou strechou o výške +9,600m. Na 1.NP je navrhovaný priestor pre interné potreby zamestnancov zo susednej administratívnej centrály Kauflandu - archív a showroom pre preskúšavanie typu predajných regálov. Súčasťou navrhovaného 1.NP je aj technické a sociálne zázemie a kancelária. Na 2.NP je navrhovaná dvojtriedna materská škola pre deti zamestnancov centrály s kapacitou 50 detí a 6 zamestnancov. Prevádzka materskej školy pozostáva zo vstupnej haly, šatní, jedálne a dvoch tried delených na zónu s herňou a zónu s lôžkovou časťou. Objekt je navrhovaný so separátnymi vstupmi pre showroom, archív a 2 vstupmi pre materskú školu. Vstupy sú primárne orientované na východnej strane objektu – orientované k parkovaciemu domu. Pred vstupom je navrhované parkovisko – spevnené plocha pre 14 krátkodobých státí.

Súčasťou návrhu je aj detské ihrisko prislúchajúce k materskej škole, ktoré je navrhované umiestniť v severozápadnom cípe pozemku.

Objekty je navrhované napojiť na inžinierske siete – verejný vodovod, verejná kanalizácia, rozvod plynu a rozvod el. energie. Dažďové vody zo striech a z prístupovej komunikácie je navrhované odvádzať do vsaku.

Bilancie intenzity využitia územia (uvedené v projektovej dokumentácii):

celková výmera pozemkov: 5 350,0 m<sup>2</sup>

zastavaná plocha objektami: 1 908,5 m<sup>2</sup>

nadzemné podlažné plochy parkovací dom: 5 920,0 m<sup>2</sup>

nadzemné podlažné plochy polyfunkčný objekt: 1 182,0 m<sup>2</sup>

nadzemné podlažné plochy celkom: 7 102,0 m<sup>2</sup>

plocha zelene na teréne: 2 320,0 m<sup>2</sup>

Výpočet regulatívov intenzity využitia územia investičným zámerom:

IZP= 0,356

IPP= 1,33

KZ= 0,43

**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 stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:** Pre územie, ktorého súčasťou je pozemok parc. č. xxxxxxxx k.ú. Nové Mesto, stanovuje funkčné využitie územia **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201**, **rozvojové územie**, regulačný kód **F**.

**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.

**Intenzita využitia územia:**

Parcela je súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie, regulačný kód F**.

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód regulácie F**

## Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vnútorné mesto –Nové Mesto:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
F	1,4	201	OV celomestského a nadmestského významu	obchodno-spoločenské komplexy	0,46	0,10
				<b>zástavba mestského typu</b>	<b>0,35</b>	<b>0,20</b>
				rozvoľnená zástavba - areály	0,23	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.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné **vo vnútornom meste**, kde sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby.

Pre informáciu uvádzame, že k objektu „*Polyfunkčná budova a parkovací dom Kaufland*“ bolo vydané *stanovisko k zámeru* v rámci posúdenia EIA, dňa 05.08.2019 pod č. MAG OUP 49758/19 – 395230, EIA č. 25, v ktorom boli uvedené, okrem iného, aj nasledujúce pripomienky na prepracovanie projektu:

### z hľadiska priestorového riešenia :

- realizovanie obsluhy parkovacieho domu stredom riešeného územia považujeme z urbanistického hľadiska za kontraproduktívne a kolízne vo vzťahu s peším pohybom, odporúčame preto toto riešenie prepracovať tak, aby bola obsluha realizovaná zo SV-strany a neatakovala tak navrhovaný polyfunkčný objekt s MŠ, zároveň sa uvoľní priestor pre optimálnejšie osadenie objektu pre showroom a archív s možnosťou riešenia samostatného objektu materskej školy;
- situovanie otvoreného parkovacieho domu v kontakte s objektom materskej školy považujeme za nevhodné, požadujeme predložené riešenie prepracovať tak, aby boli tieto objekty v čo najmenšom kontakte, odizolované vzrastlou trojetážovou zeleňou;

### z hľadiska funkčného využitia :

- v zmysle Územného generelu školstva hl. m. SR Bratislava z r. 2014 sa s umiestnením zariadenia materskej školy v predmetnom území neuvažuje;
- z hľadiska dopadov na širšie vzťahy v zóne nebolo situovanie objektu s MŠ v danej lokalite koncepcne preverené UŠ ani ÚPN-Z;
- v zmysle Princípov a pravidiel územného plánovania, UUR\_z r. 2017, je pri lokalizácii MŠ potrebné toto zariadenie umiestniť do ťažiska obytného územia v nadväznosti na smer dochádzky rodičov do zamestnania a k ostatným druhom občianskej vybavenosti, k ZŠ a zastávkam MHD;
- poloha pozemku pre MŠ má byť zvolená tak, aby bolo možné vytvoriť vyhovujúce prostredie z hľadiska príslušných noriem a predpisov ako ochrana pred hlukom, vetrom, škodlivými látkami v ovzduší, nebezpečenstvom úrazu pri dochádzke atď. (min 35m<sup>2</sup> na 1 dieťa);

- pozemok má byť celodenne oslnený,, oplotený bez prístupu verejnosti, zastavané plochy majú tvoriť max. ¼ pozemku, ostatný pozemok má tvoriť záhradu zo zeleňou, vzrastlými stromami a ihriskami;
- pri prístupe k MŠ je potrebné vylúčiť kolíziu pešieho pohybu s dopravne zaťaženými komunikáciami;
- vyššie uvedené požiadavky predložené riešenie nespĺňa;
- pri navrhovaní objektu MŠ požadujeme dodržať požiadavky na zariadenia pre deti a mládež podľa vyhlášky č. 527/2007 MZ SR.

**Hlavné mesto SR Bratislava**  
**N E S Ú H L A S Í**

s umiestnením stavby:	<b>„Polyfunkčná budova a parkovací dom Kaufland“</b>
na parcele číslo:	<b>xxxxxxxxxxxxxxxx</b>
v katastrálnom území:	<b>Nové Mesto</b>
miesto stavby:	<b>ul. Trnavská cesta</b>

**Odôvodnenie:**

Predložená dokumentácia je oproti dokumentácii predloženej v rámci EIA posúdenia doplnená o návrh riešenia detského ihriska v severozápadnej časti pozemku investora a objektu polyfunkčnej budovy. Hmotovo-priestorové riešenie objektov, dispozičné riešenie budov, pôdorysné riešenie podlaží a prevádzkové vzťahy v území ostali identické. Konštatujeme, že v dokumentácii neboli zapracované pripomienky uvedené v spomínanom stanovisku v rámci posúdenia EIA.

Na základe vyššie uvedeného konštatujeme, že prevádzkové vzťahy v území sú kolízne a nevyhovujúce, a objekty z hľadiska hmotovo-priestorového riešenia nie je možné akceptovať.

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.

1x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto, Stavebný úrad  
MG OUP, OUIC – archív