

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

**PKT s.r.o.**  
**Rovniankova 16**  
**851 02 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo  
MAGS ORM 57250/10/351203

Vybavuje/linka  
Ing.arch.Hanulcová

Bratislava  
21.07.2011

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

investor:	<b>ROXY Invest s.r.o., Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>OC Kaufland Bratislava, Mlynská dolina</b>
žiadosť zo dňa:	4.11.2010 doplnená dňa: 24.03.2011, 10.06.11, 27.06.2011
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie – prepracovaná DUR – dopravné napojenie, UŠ –územná rezerva vodárenské ČS Západ</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing.arch.Drahomíra Dobrotková, Ing.Soňa Ridillová</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>04/2011</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** obchodné centrum Kaufland ako veľkokapacitnú široko sortimentnú predajňu potravín a doplnkového priemyselného tovaru pre domácnosť – drogéria, textil, papier, domáce potreby. Predajom doplnkového tovaru a službami sa budú zaoberať aj koncesionárské predajne. Objekt OC tvorí hala s čiastočne vloženým 2. podlažím. Pri hlavnom vstupe je umiestnený stánok rýchleho občerstvenia. Obchodné centrum je navrhnuté ako halová stavba s plochou strechou s 3,0% spádom k strešným vpuštiam. Pôdorys objektu je navrhnutý obdĺžnikového tvaru o rozmeroch 116,64m x 46,14m. Vo východnej časti objektu je situovaná dvojpodlažná časť, v ktorej sa nachádzajú administratívne a sociálne priestory pre personál. Vstup pre zákazníkov je situovaný zo severnej strany objektu z parkoviska. Z konštrukčného hľadiska je objekt navrhovaný ako prefabrikovaná konštrukcia. Stánok rýchleho občerstvenia je objekt kontajnerového typu umiestnený blízko hlavného vstupu do obchodného domu. Objekt bude napojený na technickú infraštruktúru – vodovod, kanalizáciu, plynovod, VN, NN, areálové osvetlenie, telekomunikácie. Dopravné napojenie OC je navrhované v križovatke Mlynská dolina – Valašská ulica, kde je navrhnuté nové štvrté rameno na pripojenie OC. Vzhľadom na intenzitu na komunikáciu Mlynská dolina je navrhovaná uvedená križovatka ako svetelná. Pre zásobovanie je dopravné napojenie riešené cez križovatku Pri Habánskom mlyne len pravým odbočením z ulice Mlynská dolina. Statická doprava je riešená na parkovisku pri OC v počte 271 parkovacích miest.

celková plocha pozemku = 20319,43m<sup>2</sup>

zastavaná plocha objektom = 5827m<sup>2</sup>

predajná plocha : 3872m<sup>2</sup>

koncesionári: 316m<sup>2</sup>

počet parkovacích miest = 266

zásobovacia komunikácia - počet park. miest = 5

Laurinská 7 II. poschodie

---

TELEFÓN 02/59 35 62 35	FAX 02/59 35 64 46	BANKOVÉ SPOJENIE VÚB 6327-012/0200	IČO 603 481	INTERNET www.bratislava.sk	E-MAIL orm@bratislava.sk
---------------------------	-----------------------	---------------------------------------	----------------	-------------------------------	-----------------------------

**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 Bratislavu, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:**

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky sa stanovuje funkčné využitie územia:

- **zmiešané územie obchodu, výrobných a nevýrobných služieb, kód 502**, t.j. plochy slúžiace preovšetkým pre umiestnenie drobných obchodných a servisných prevádzok a súvisiacich administratívnych objektov, ktoré podstatne nerušia ostatné funkcie umiestnené v okolí

Funkčné využitie prevládajúce:

- zariadenia obchodu, služieb výrobných a nevýrobných

Funkčné využitie prípustné:

- nerušiaca výroba, sklady, skladovacie plochy

Funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu:

- maloobchodné zariadenia pre obsluhu základnej funkcie územia
- ubytovacie zariadenia viažuce na funkciu
- prenajímateľné administratívne priestory
- výroby a služby všetkých druhov
- telocvične, ihriská, fitness, posilňovne

Funkčné využitie neprípustné:

- všetky typy bývania (okrem bytov v objektoch určených na inú funkciu)

- **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód 201**, t.j. plochy občianskej vybavenosti slúžiace predovšetkým pre umiestňovanie stavieb a zariadení administratívnej, verejnej správy, kultúry, cirkví, 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

- **ochranná a izolačná zeleň, kód 1130** – územie okolo Vydrice

Funkčné využitie prevládajúce:

- zeleň líniavá a plošná vegetácia krajinná, trasy a zariadenia technickej infraštruktúry s bezpečnostnými a ochrannými pásmami

Funkčné využitie prípustné:

- ČSPH so sprivedomými prevádzkami
- zariadenia a vedenia technickej vybavenosti pre obsluhu územia
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeneho významu

Funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu:

- cyklistické trasy, pešie trasy, parkoviská, prícestné odpočívadlá, ČSPH (iba pri cestných komunikáciach), pobytové lúky

- záhradkárske osady, záhrady (mimo koridorov plynovodov, vodovodov, produktovodov)

Funkčné využitie neprípustné:

- stavby a činnosti špecifikované v zákone č. 656/2004 Z. z. o energetike, diferencované pre územia so zariadeniami elektroenergetickými, plynárenskými, ropovodmi a produktovodmi
- všetky typy bývania

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 nadstavby, dostavby a prístavby budov, využitie podkroví, 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. Merít-kom 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.

### Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

<b>s umiestnením stavby:</b>	<b>Obchodné centrum Kaufland, Mlynská dolina</b>
na parcele číslo:	<b>2657/5, 2662/2, 2664/1, 2, 3, 2665/2, 4, 2666, 2667/3, 11, 2668/1, 2, 3, 2669/1, 3, 4, 2670/1, 2, 3, 4, 2671/1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 2673, 2674/24, 2676/12, 26, 2745/6, 20, 23, 2910/12, 13, 3888/35, 36, 80, 81, 82, 84, 85, 86, 87, 88, 90, 92, 93, 190</b>
v katastrálnom území:	<b>Karlova Ves</b>
miesto stavby:	<b>lokalita Habánsky mlyn</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**:

- z **hládiska ochrany životného prostredia**:

- nakoľko územím prechádza regionálny biokoridor RBk č. VIII Vydrica s prítokmi, ktorý tvorí súčasť RÚSES mesta Bratislava, žiadame rešpektovať predmetný biokoridor v navrhovanej polohe a ploche, šírku je potrebné zabezpečiť v nevyhnutnej minimálnej šírke – okrem šírky vodného toku vegetačný pás v šírke min.10m po oboch stranach toku. Pri realizácii činnosti dôjde k výrube stromov , ktorý na trvalo ovplyvní aj činnosť biokoridoru RBk č.VIII Vydrica s prítokmi, preto žiadame dokomponovať v projekte sadových úprav v rámci stavebného konania zeleň pozdĺž toku Vydrica v spolupráci s jeho správcom. Nepodporujeme návrh oporného múru zasahujúceho do koryta toku Vydrica, ani zásah do jeho sprievodnej vegetácie.
- ked'že podľa dokumentácie EIA dôjde na území k zásahu do biotopu európskeho významu je potrebné doložiť súhlasné stanovisko Obvodného úradu životného prostredia
- v prípade prioritného biotopu Ls 1.3 Jaseňovo-jelšové podhorské lužné lesy (91EO\*) je potrebné postupovať podľa ods.3 §28 zákona č.543/2002 Z.z. Pri povolení činnosti sú nutné „kompenzačné opatrenia“, ktoré by mali smerovať k navráteniu zničených alebo poškodených biotopov, pričom tieto by mali byť vykonané ešte pred uskutočnením činnosti.
- kontaminované vody sa majú po predčistení odvádzať do toku Vydrica. S ohľadom na kolísanie prítokov v tomto vodnom toku požadujeme k tomuto riešeniu doložiť stanovisko správcu toku SVP, š.p. OZ Bratislava a stanovisko hlavného hygieny – RÚVZ Bratislava. Odporúčame odvádzanie týchto vôd prednostne do vsakovacích alebo retenčných zariadení na pozemku investora.
- navrhovaný oporný mûr – oplotenie zasahuje do koryta Vydrice, riešenie treba dať na posúdenie správovi toku SVP, š.p. a dodržať jeho podmienky.
- v ÚPN mesta je v riešenom území schválená územná rezerva pre vodárenskú stanicu ČS Západ a s ňou súvisiace potrubia, čo požadujeme rešpektovať.

- predložiť orgánu ochrany ovzdušia v rámci stavebného konania a kolaudačného konania projektovú dokumentáciu stavby na posúdenie stredného zdroja znečistenia ovzdušia z hľadiska ochrany ovzdušia podľa § 15 zákona č. 137/2010 Z.z. o ovzduší,
- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavu,
- preukázať v kolaudačnom konaní realizáciu sadových úprav
- v rámci nakladania s odpadmi z prevádzky, odporúčame doplniť aj separovaný zber kovových odpadov
- 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 riešenia dopravného vybavenia:**
- 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.
- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavnému mestu SR, žiadame tento v projektovej dokumentácii pre stavebné konanie riešiť samostatne vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie.
- **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:**

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie požiadajte oddelenie cestného hospodárstva a oddelenie prevádzky dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavu 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 nenahrádzza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

Záväzné stanovisko 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 (stavebný zákon). Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom



Milan Ftačnik  
primátor

Príloha – potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Karlová Ves  
Magistrát – OUP, ODP