



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pán

Ing. Emil Marek

QM-projekt s.r.o.

Martinčekova 17

821 01 Bratislava

Váš list
zo dňa **21.06.2023**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 54342/2023-
578444**

Vybavuje / Linka
**Ing. arch. Katarína Záhorská
+421 904 587 577**

V Bratislave
28.11.2023

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	VanCity s.r.o., Za kasárňou 16, Bratislava, zastúpení QM-projekt s.r.o.
investičný zámer:	Gastronomický a obchodný objekt „ľavá strana - západ“, k.ú. Podunajské Biskupice
žiadosť zo dňa:	21.06.2023, doplnená dňa 11.10.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné konanie
spracovateľ dokumentácie:	Mac and partners s.r.o., Dunajská 25, Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. Peter Macuška autorizovaný stavebný inžinier 6914 I1 Ing. arch. František Duba autorizovaný architekt 1962 AA
dátum spracovania dokumentácie:	06/2023, 09/2023

Predložená projektová dokumentácia rieši: výstavbu objektu SO 01, na odpočívadle diaľnice D4, v k.ú. Podunajské Biskupice. Objekt bude mať jedno plnohodnotné a jedno ustúpené podlažie, bez podpivničenja. Bude slúžiť prioritne na stravovanie s výdajom „DRIVE“, spolu s menšou prevádzkou obchodu - marketu s potravinami, spolu so zázemím (1.NP) a kaviarňou a pražiarňou. Na 2.NP (ustúpenom), ktoré je rozdelené na dve časti, sa bude nachádzať časť kaviarne a zázemie zamestnancov. Objekt má celkové rozmery 57,700 x 29,705 m, zastrešený bude plochou strechou s výškou atiky + 9,700 m nad úrovňou podlahy 1.NP ±0,000 m. Súčasťou výstavby bude osadenie objektu - SO-02 Billboardu.

V území je vybudované odpočívadlo s príslušnými chodníkmi a parkoviskami. Pre potreby statickej dopravy sa navrhuje vyhradiť 31 parkovacích miest na teréne.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

- výmera záujmového územia:	4 140,00 m²
- zastavaná plocha:	1 562,29 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	1 904,40 m²
- zeleň na teréne:	2 177,21 m²
- spevnené plochy:	400,00 m²
- počet podlaží PP/NP:	0/1+
- počet parkovacích miest:	31

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Hlavné mesto Slovenskej republiky 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 Slovenskej národnej rady 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 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou je **záujmová časť pozemku parc. č. 5938/48, k.ú. Podunajské Biskupice**, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- ÚZEMIA DOPRAVY A DOPRAVNEJ VYBAVENOSTI - **zariadenia diaľničnej siete**, číslo funkcie **705, rozvojové územie**,

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia určené pre umiestnenie stavieb a zariadení, ktoré slúžia pre prevádzku na diaľniciach.

Intenzita využitia územia:

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. 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.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia:**

- vo funkčnom využití územia: zariadenia diaľničnej siete, číslo funkcie 705, patria zariadenia občianskej vybavenosti s príslušnými činnosťami súvisiace s funkciou medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy;

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia- záujmové územie
- výmera záujmového územia:	4 140,00 m²	
- zastavaná plocha:	1 562,29 m²	IZP = 0,38
- podlažná plocha (NP):	1 904,40 m²	IPP = 0,46
- započítateľná zeleň:	2 177,21 m²	KZ = 0,53

- navrhovaný zámer spolu s existujúcou zástavbou (ČSPH, ihrisko..) dosahujú v rámci funkčnej plochy: zariadenia diaľničnej siete, číslo funkcie 705, rozvojové územie ukazovatele intenzity využitia územia IZP a IPP 0,03 a KZ 0,39; hodnoty dosahované v rámci vymedzeného územia funkčnej plochy považujeme s ohľadom na záber navrhovaného zámeru v celom kontexte rozvojovej funkčnej plochy za akceptovateľné;

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:	Gastronomický a obchodný objekt „ľavá strana - západ“
na pozemku reg. „C“ parc. č.:	5983/48
v katastrálnom území:	Podunajské Biskupice
miesto stavby:	diaľničné odpočívadlo diaľnice D4

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky 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 dosahovania cieľov územného plánovania:

- stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

Hlavné mesto SR Bratislava v zmysle § 2 ods. 4 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) a z hľadiska verejného dopravného vybavenia so stavbou „Gastronomické a obchodné objekty“ súhlasí s podmienkou:

- vzhľadom na inovatívne požiadavky mesta k riešeniu mobility za účelom preferencie chodcov požadujeme „plochy pre zásobovanie“ a „spevnené plochy“ realizovať cez nábehový obrubník a s bezbariérovou úpravou jestvujúceho chodníka, t. j. plocha križovania s chodníkom bude realizovaná v rovnakej nivelete ako chodník;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07.09.2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy;

z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy rešpektovať v ďalšom stupni dokumentácie ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi, živými plotmi, trávnatými plochami a mestskými lúkami so zastúpením druhov reprezentujúcich miestnu faunu a flóru so schopnosťou adaptácie na zmenu klímy v jej čo najširšej možnej diverzite;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame realizáciu vertikálnych zelených stien, fasád a vegetačných striech; zvoliť svetlé materiály a farby;
- zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a terás do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadrživacej schopnosti podlažia;
- zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania;
- zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znižovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály;

z hľadiska budúcich majetkovo - 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

UPOZORNENIE:

Záujmová lokalita sa nachádza v ochrannom pásme komunikácií.

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

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.

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.

Príloha: potvrdené výkresy: Situačný plán, M 1:500

Co: MČ Bratislava – Podunajské Biskupice
potvrdené výkresy: Situačný plán, M 1:500
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Juraj Šujan v.r.
hlavný architekt