

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

ACA
Komárnicka 32
821 02 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS ORM 34849/12-27386 Ing. arch. Tomašáková/413 4.4.2012

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

investor:	Circle Slovakia, spol. s.r.o.
investičný zámer:	Nákupné centrum Vajnoria - novostavba
žiadosť zo dňa:	6.2.2012
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Arch.Design Slovakia, s.r.o., Ing. arch. Pavol Čechvala, 1390 AA, autorizovaný architekt
dátum spracovania dokumentácie:	11/2010

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu prízemného objektu „Nákupného centra Vajnoria“ SO 01 na časti pozemku p. č. 2048/7 v rozvojovom území. S výnimkou dvoch akcentujúcich motívov valcov je hmota nákupného centra horizontálna, s rovnou atikou konštantnej výšky 7,5 m. V časti objektu sa nachádza 2.NP. Dispozične je objekt riešený so situovaním obchodných jednotiek rôznej veľkosti po oboch stranách stredovej obchodnej pasáže šírky 8–10 m. Hlavný vstup je z cesty Pri starom letisku novou obslužnou komunikáciou „A“. Z komunikácie je navrhnutý vjazd na parkovisko pred nákupným centrom (SO 09 - *Areálové cesty a spevnené plochy*). Vedľajší vstup, určený prevažne pre zásobovanie, je riešený pravým odbočením z cesty Rybníčná. Objekt má celkovo 218 parkovacích miest. Plocha riešeného územia je 31807 m², plocha rozvojového územia je 22521 m², zastavaná plocha je 6743 m², celková podlažná plocha je 6913 m², plocha zelene je 6764 m². IPP je 0,3070; IZP je 0,2994, KZ je 0,3003. Súčasťou dokumentácie je napojenie na sieť technickej infraštruktúry.

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 Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou je časť záujmovej parcely č. 2048/7 stanovuje funkčné využitie územia: väčšiu časť pre občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu ako rozvojové územie, kód regulácie C, kód funkcie 201 a menšiu časť pre šport, telovýchovu a voľný čas ako stabilizované územie, kód funkcie 401.

Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu sú 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.

Laurinská 7 II. poschodie

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

Medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu patria zariadenia obchodu a služieb.

Územie pre šport, telovýchovu a voľný čas je územie prevažne areálového charakteru s využitím pre šport a telesnú výchovu tvorené krytými športovými zariadeniami, športovými otvorenými ihriskami a zariadeniami, špecifickými zariadeniami športu slúžiacimi pre organizovanú telovýchovu, výkonnostný šport, amatérsky šport a územia slúžiace športovým aktivitám vo voľnom čase. Súčasťou územia je dopravné a technické vybavenie a plochy líniovej a plošnej zelene.

Časť parcely je súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie športu. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality. Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné vo vonkajšom meste, kde sú charakteristické komplexy zástavby, areály, územia bytovej zástavby sídliskového typu a rozsiahle územia najmä izolovanej zástavby rodinných domov v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby.

Časť parcely, kde je navrhovaný objekt nákupného centra SO 01, je 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	IPP max.	Čís. funk.	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

Poznámka:

index podlažných plôch (IPP) udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia.

koefficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Z uvedeného vyplýva, že uvažovaný zámer nie je v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, a preto

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

s umiestnením stavby:	Nákupné centrum Vajnoria - novostavba
na parcele číslo:	2048/7
v katastrálnom území:	Vajnory
miesto stavby:	Pri starom letisku

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, znalostí všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky**:

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- **súhlasíme s podmienkou:** „Kolaudácia predmetnej stavby je podmienená úpravou okružnej križovatky – vybudovaním bypassu od nadjazdu do Roľníckej ulice v zmysle záverov spracovaného dopravného – kapacitného posúdenia (táto stavebná úprava nie je súčasťou projektovej dokumentácie) vyššie uvedenej stavby“.
- 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;
- **upozorňujeme:** Nová komunikácia „A“, ktorá je hlavným vstupom od predmetného územia a je navrhnutá ako komunikácia funkčnej triedy C1 bude do siete MK na území hl. mesta SR Bratislavy zaradená až po jej dobudovaní v zmysle Urbanistickej štúdie zóny Staré letisko (AUREX s.r.o., január 2009);

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 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;

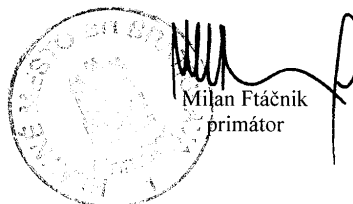
z hľadiska budúcich majetko - právnych vzťahov:

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov ani záväzné stanoviská hlavného mesta vydávané v rámci iných konaní.

Záväzné stanovisko č. j. MAGS ORM 34849/12-27386 zo dňa 4.4.2012 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 (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

S pozdravom



Milan Ftáčnik
primátor

Príloha: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Rača + potvrdená situácia
Magistrát - OUP, ODP