

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Home real estate, s.r.o.
Radničné nám. 4
821 05 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS ORM 58833/11-410602 Ing. arch. Labanc / 59356213 16. 07. 2012

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

investor:	DEVELOPMENT 4, s.r.o., Kominárska 2, 4, Bratislava
stavba:	HOBBY MARKET – Pharos Bratislava
žiadosť zo dňa:	29. 11. 2011; doplnená dňa: 30. 04. 2012
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Dopravoprojekt, a.s., Kominárska 2, 4, Bratislava
dátum spracovania dokumentácie:	06. 2011 a 04. 2012 (doplnenie a zmena)

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu obchodného domu so sortimentom: hobby, stavba, dielňa, záhrada. Navrhovaný obchodný dom má 1 nadzemné podlažie, je halového typu. Atika je vo výške cca 11,5 m nad okolitým upraveným terénom. Časť technológie (nádrž a strojovňa SHZ) tvoria 1. podzemné podlažie (cca 460 m²). Zásobovací dvor je otočený k hlavnej komunikácii zástavby PHAROS, ktorá spája ul. Galavaniho s letiskom M. R. Štefánika. Hlavný vstup – hlavná fasáda je otočená k diaľnici D1. Nároky statickej dopravy sú navrhnuté zabezpečiť výstavbou parkoviska, ktoré je riešené v záujmovom území medzi navrhovanou stavbou a vetvami železničného zapojenia letiska M. R. Štefánika – TEN-T (riešené pri diaľnici D1). Dopravne je navrhovaná stavba napojená na novo budovanú komunikačnú sieť riešenú v samostatných projektových dokumentáciách: „PHAROS Ba, Letisko – západ, Dopravná a technická infraštruktúra“ (ide o časť „A“ primárnej dopravnej osi s okružnou križovatkou a časť „G“ sekundárnej dopravnej osi) a „D1 Bratislava – Trnávka, dostavba diaľničnej križovatky, 1. etapa“ (ide o výstavbu vetvy pre smer Petržalka – PHAROS v diaľničnej križovatke „Trnávka“).

Kapacita parkoviska je 467 parkovacích miest, z toho 445 miest je pre návštevníkov a 22 miest je pre zamestnancov, ktorých odhadovaný počet bude 150. Plocha riešeného územia je 69 296 m², zastavaná plocha navrhovanou stavbou je 17 263 m², spevnené plochy 25 481 m², plocha zelene 21 273 m², podlažná plocha navrhovanej stavby je 17 120 m² (plošné bilancie sú prevzaté z doplnenia predloženej dokumentácie).

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 stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

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

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely resp. časti záujmových parciel č. 15691/14, 15691/15, 15691/16, 15691/50, 15747/2, 15747/3, 15772/15, 15772/17, 15772/18, 15772/20, 15772/21, 15772/22, 15772/23, 15772/24, 15772/25, 15772/27, 15772/36, 15772/39, 15772/40, 15772/41, 15772/43, 15772/45, 15772/49, 15772/51, 15772/54, 15772/56, 15772/57, 15772/59, stanovuje funkčné využitie územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201 (tabuľka C.2.201 v prílohe).

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 požiaru a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

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 G**.

Kód	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
G	1,8	201	OV celomestského a nadmestského významu	rozvoľnená zástavba	0,22	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.

Navrhovaná stavba ako zariadenie obchodu je zaradená medzi **prevládajúce spôsoby využitia** danej funkčnej plochy.

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

s umiestnením stavby:	HOBBY MARKET – Pharos Bratislava
na parcele číslo:	15691/14, 15691/15, 15691/16, 15691/50, 15747/2, 15747/3, 15772/15, 15772/17, 15772/18, 15772/20, 15772/21, 15772/22, 15772/23, 15772/24, 15772/25, 15772/27, 15772/36, 15772/39, 15772/40, 15772/41, 15772/43, 15772/45, 15772/49, 15772/51, 15772/54, 15772/56, 15772/57, 15772/59
v katastrálnom území:	Trnávka
miesto stavby:	územie zástavby PHAROS – územie medzi diaľnicou D1 a Letiskom M. R. Štefánika

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 hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- **skolaudovanie objektu HOBBY MARKET** (tvorí súčasť 1. etapy zástavby PHAROS spolu s objektmi SCONTO, ALBERO, DECATHLON a objektom v SEKTORE X) **podmieňujeme doložením kolaudačného rozhodnutia na 1. etapu dopravnej infraštruktúry zrealizovanej v rozsahu**, ktorý vyplýval z Dopravno – inžinierskej štúdie „PHAROS BRATISLAVA – LETISKO, Návrh postupu etapizácie výstavby dopravnej infraštruktúry, 1. etapa – časový horizont r. 2013“ (spracoval PUDOS – PLUS s.r.o. v 02/2012), a **ktorý zahŕňa:**

- primárnu a sekundárnu dopravnú infraštruktúru zástavby PHAROS - časť A, B, C, D, G a I, vrátane okružných križovatiek na týchto komunikáciách,
- predĺženie Galvaniho (v úseku od diaľničnej križovatky „Trnávka“ po obslužnú komunikáciu - časť A) v polovičnom profile,
- križovatku Ivanská cesta – PHAROS (dopravná infraštruktúra časť C) riadenú cestnou dopravnou signalizáciou,
- rozšírenie križovatky Galvaniho – Ivanská cesta,
- odpojovaciú vetvu v diaľničnej križovatke „Trnávka“ zo smeru z Petržalky na predĺženie Galvaniho
(technické riešenie všetkých uvedených dopravných stavieb bolo doložené v samostatných projektových dokumentáciách, ktorých objednávateľom bola spoločnosť DEVELOPMENT 4, s.r.o.),
- vybudovanie by-passu v malej okružnej križovatke AVION vrátane zmeny organizácie dopravy na prepojení okružná križovatka AVION s Galvaniho ul. (zobojsmernenie celého úseku).

Okrem uvedeného je nevyhnutné medzi podmieňujúce dopravné investície 1. etapy zahrnúť **pešie prepojenie s lokalitou obchodných zariadení AVION SHOPPING PARK popod estakádu diaľnice** (technické riešenie navrhnuté v rámci stavby „D1 Bratislava – Trnávka, dostavba diaľničnej križovatky, širšie dopravné vzťahy zóny PHAROS Bratislava Letisko – západ“, spracoval Dopravoprojekt a.s.).

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

- Do dokumentácie pre územné rozhodnutie je potrebné doplniť navrhované zariadenia distribučnej sústavy VVN (elektrickú stanicu TR 110/22 kV a pripojovacie káblové vedenie 2x110 kV) tak, ako boli situované v prílohe listu ZSE Distribúcia, a.s. zo dňa 09. 01. 2012 – Priestorové riešenie polohy uvažovanej transformovne TR 110/22 kV Bratislava, Letisko – západ – stanovisko.

Ide o vyvedenie výkonu prostredníctvom navrhovaného 2x110 kV káblového vedenia z jestvujúcej TR 110/22 kV Ostredky do navrhovanej TR 110/22 kV Letisko – západ a prezentovanie zabezpečenia bezproblémového prístupu a manipulačného priestoru pre dopravu a inštaláciu navrhovaných elektroenergetických zariadení (dopravné riešenie).

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 Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa

UPOZORNENIE:

V zmysle „Dopravno – inžinierskej štúdie: Územie Ružinovská – Letisko M. R. Štefánika – Ivanská – Tomášikova“ (spracovateľ: PUDOS – PLUS s.r.o.; 04/2011) je nevyhnutné – pre zvládnutie nárastu dopravného zaťaženia – v časovom horizonte r. 2030 prebudovať okružnú križovatku na časti A dopravnej infraštruktúry PHAROS (lokalizovanú v kontakte s pozemkami navrhovaného objektu) na okružnú križovatku s väčším polomerom, vrátane pripojenia územia PHAROS z tejto križovatky na predĺženie Galvaniho. Riešenie veľkej okružnej križovatky skordinované s jednotlivými objektmi zástavby PHAROS spracovala spoločnosť Dopravoprojekt a.s. v rámci DSP stavby „PHAROS Ba, Letisko – západ, Dopravná a technická infraštruktúra, časť D,G, H, I“, a je potrebné ho rešpektovať .

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie cestného hospodárstva a oddelenie prevádzky dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy 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 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.

Časť dokumentácie sme si ponechali.

S pozdravom



Milan Ftáčnik
primátor

Prilohy: potvrdená situácia
dokumentácia
tabuľka C.2.201

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OUP, ODP