

**CENTROP s.r.o.
Svätoplukova 30
821 08 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
30.05.2016 MAGS OUIIC 46864/16-294766 Ing.arch.Hanulcová/199 11.11.2016

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Centrop s.r.o. , Bratislava
investičný zámer:	Montážno-skladová hala Centrop I.
žiadosť zo dňa:	30.05.2016, doplnená dňa 23.06.2016
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o umiestnení stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	REDE-PROJECT s.r.o., Bratislava, Ing.Viktor Neumann, ASI, reg.č.5771*I2
dátum spracovania dokumentácie:	05/2016
iné doklady:	DŮR – SO 04 Areálové komunikácie a spevnené plochy, verzia 08/2016

Predložená dokumentácia rieši:

Predmetom dokumentácie je výstavba veľkoplošnej haly, ktorá bude slúžiť na jednoduchú strojársko-elektrotechnickú montáž a ako sklad s nevyhnutným administratívnym, sociálnym a technickým zázemím medzi areálom Volkswagen Slovakia, a.s. a cestou II/505. Predpokladá sa 820 zamestnancov v 3 pracovných zmenách (730 vo výrobe, 90 v administratíve).

Areál je dopravne pripojený na cestu II/505 prostredníctvom združeného prídavného pruhu s dĺžkou 150 m, ktorý pozostáva z pripájacieho, priepletového ako aj odbočovacieho úseku. Vjazd a výjazd je navrhnutý pravo-pravým pripojením, pričom ľavé odbočenia sú uvažované prostredníctvom otáčania na najbližších okružných križovatkách. Doprava bude v rámci areálu vedená pomocou obvodovej komunikácie s jednostrannou organizáciou dopravy – jednopruhovou jednosmernou komunikáciou š. 6,0 m. Statická doprava pre osobné automobily zamestnancov a návštevníkov je riešená na parkoviskách pri objekte haly v počte 176 stojísk.

Bilančné údaje:Celková plocha areálu = 26169m²Zastavaná plocha halou celkom = 12302m²Zastavaná plocha vrátnice = 13m²

Spolu zastavaná plocha = 12315m²

Plochy zelene = 3391m²

Spevnené plochy, parkovacie plochy, komunikácie a chodníky = 10266m²

Počet zamestnancov celkom = 820 z toho vo výrobe = 730, v administratíve = 90

Počet park.miest = 176 z toho pre návštevníkov = 15, pre zamestnancov 153, pre imobilných = 8

Max. počet nákladných dokov = 18

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 sú pozemky parc.č. 3935/295, 296, 297, 298, 217, 218, 319, 320, 301, 323, 325, 90, 13, 127, 326, 327, 303, 328, 249, 340, 304, 331, 305, 332, 307, 334, 308, 335, 309, 336, 310, 11, 169, 170, 4887, 4888, 4892, 4904, 4912, k.ú. Záhorská Bystrica stanovuje územný plán *funkčné využitie územia*:

- priemyselná výroba, číslo funkcie 301, kód regulácie E

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia slúžiace pre umiestňovanie areálov a stavieb priemyselnej výroby s prípadným rizikom rušivého vplyvu na okolie, vrátane dopravného a technického vybavenia a plôch líniovej a plošnej zelene.

Intenzita využitia územia:

Parcela je 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.

V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu *pre vonkajšie mesto*:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
E	1,1	301	Priemyselná výroba	areály	0,55	0,10

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. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,
- *index zastavaných plôch (IZP)* udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,
- koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta,
- podiel započítateľných plôch zelene v území (m²) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m²).

Prevládajúcim spôsobom využitia danej funkčnej plochy sú areály a stavby veľkých a stredných priemyselných podnikov vrátane prislúchajúcich skladov a skladových plôch pre výrobu, areály a stavby služieb a výroby všetkých druhov, priemyselné a technologické parky.

Z hľadiska intenzity využitia územia:

IZP = 0,4705949 = 0,471 - vyhovuje

IPP = 0,47 - vyhovuje

KZ = 0,1295808 = 0,13 - vyhovuje

Z uvedeného vyplýva, že investičný 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:	Montážno-skladová hala CENTROP I.
na parcele číslo:	3935/295, 296, 297, 298, 217, 218, 319, 320, 301, 323, 325, 90, 13, 127, 326, 327, 303, 328, 249, 340, 304, 331, 305, 332, 307, 334, 308, 335, 309, 336, 310, 11, 169, 170, 4887, 4888, 4892, 4904, 4912,
v katastrálnom území:	Záhorská Bystrica
miesto stavby:	lokalita medzi areálom Volkswagen Slovakia a.s. a cestou II/505

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 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
- o trvalé užívanie zariadenia na prevádzku zberu a výkup kovových odpadov bude možné požiadať až po schválení zmeny územného plánu mesta (Váš podnet na zmenu územného plánu zo dňa 29.07.2016 Hlavné mesto SR Bratislava eviduje)

- z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia:

- upozorňujeme: nakoľko prístup peších z areálu k zastávkam MHD v súčasnosti nie je zabezpečený, budúci užívateľ musí zabezpečiť vlastnú dopravu z areálu na zastávky MHD. S pohybom chodcov po vozovke cesty II/505 z hľadiska bezpečnosti kvôli premávke vysokého počtu nákladných vozidiel nie je možné uvažovať
- s ohľadom na navrhnuté dopravno-urbanistické riešenie nie je účelné následne areálovú komunikáciu zaradiť do siete miestnych komunikácií hl.mesta ako miestnu komunikáciu I. resp. II. triedy
- V zmysle územného plánu mesta je plánované rozšírenie cesty II/505 (komunikácia funkčnej triedy B2) v predmetnom úseku na kategóriu MZ 16,5. Podľa spracovanej Urbanistickej štúdie Severozápadného rozvojového pólu hl. m. SR Bratislavy Centrop bolo predmetné rozšírenie

cesty uvažované na stranu záujmového pozemku montážno-skladovej haly, avšak v doplnenom výkrese výhľadového riešenia je rezerva pre rozšírenie komunikácie preukázaná na východnú stranu smerom k diaľnici D2 (do rozvojového územia štúdie Centrop, ktoré je v súčasnosti bez zástavby).

z hľadiska urbanisticko-architektonického riešenia:

- odporúčame strešné konštrukcie riešiť ako zelené strechy

UPOZORNENIE:

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie správy komunikácií a oddelenie 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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v.r.
primátor

Príloha: opečiatkovaná situácia

Co: MČ Bratislava – ZB + opečiatkovaná situácia
Magistrát – ODI