

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

ARTPLAN spol. s r. o.

Karadžičova 27
811 08 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
09.08.2010

Naše číslo
MAGS ORM 51138/10-298700

Vybavuje/linka
Ing. arch. Fenclová
☎ 59 35 64 31

Bratislava
24.10.2011

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

investor:	Property Investments, a.s., Kopčianska 65, 851 01 Bratislava
investičný zámer:	Obchodné centrum Hodonínska ul., Bratislava – Záhorská Bystrica
žiadosť zo dňa	- 09.08.2010 projektová dokumentácia bola postupne doplňaná: - 11.02.2011 doplnenie „Podmienky dopravnej obsluhy a jej vplyv na okolité trasy a uzly“ - 13.07.2011 doplnenie prepracovanej PD
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	ATELIER 3M, s.r.o. Ing. arch. Marián Pokrivčák, autorizovaný architekt SKA Ing. arch. Monika Štekláčová, autorizovaný architekt SKA
dátum spracovania dokumentácie:	Jún 2011

Predložená dokumentácia rieši návrh novostavby administratívno – obchodného centra pozostávajúceho z troch samostatných objektov okolo spoločného priestoru. Stavebné objekty sú členené: SO 201 Obchodný objekt 1, SO 202 Obchodný objekt 2, SO 203 Obchodný objekt 3, SO 204 Reklamný pútač. Dopravný prístup do areálu je križovatkou s nadväzujúcou komunikáciou zo štátnej cesty I/2. Obchodný areál sa skladá z troch častí: v dvoch krajných častiach sú osadené objekty obchodov a služieb, ktoré sú osadené kolmo na Hodonínsku ulicu, v strednej časti je „vnútorné námestie“ na dvoch terénnych úrovniach. Na spodnej úrovni sú pod časťou parkoviska umiestnené obchody a služby. Na hornej úrovni je parkovisko čiastočne nad obchodmi a čiastočne nad terénom, z tejto úrovne sú obchody prístupné vonkajšou prekrytou galériou. Dve parkovacie úrovne sú prepojené rampami.

Obchodný objekt SO 201 je trojpodlažný, čiastočne zapustený do terénu. Zo strany parkoviska sú situované prenajímateľné priestory, v zadnej časti dispozície prepojené chodbou, ktorá slúži pre zásobovanie a ako úniková chodba a zároveň je technickým koridorom. Na prízemí sa tiež nachádzajú technické priestory objektu a sociálne zariadenia pre zamestnancov. Prepojenie s hornými podlažiami je navrhnuté výťahmi pre zásobovanie a exteriérovými schodiskami. Poschodie je v strednej časti rozdelené na dve časti exteriérovou pasážou, z pasáže sú situované vstupy do obchodných prevádzok. Na 1.n.p. sú situované prenajímateľné priestory prístupné z exteriérovej galérie, so sociálnymi zariadeniami pre zamestnancov a technologické priestory. 2.n.p. tvoria tri kvádre, z ktorých dva sú prepojené s nižším podlažím točným schodiskom, v treťom kvádri sú umiestnené technologické priestory. Zo strany Hodonínskej ulice je situovaný zásobovací dvor s 2 parkovacími miestami pre nákladné autá typu TIR.

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

Obchodný objekt SO 202 je jednopodlažný objekt zapustený v teréne. Vstupy sú orientované do nádvorja, v objekte sú navrhnuté obchodné prevádzky prístupné z terénu, na streche objektu je parkovisko prístupné rampami. V zadnej časti objektu je chodba pre zásobovanie, a sociálne zariadenia pre zamestnancov a návštevníkov.

Obchodný objekt SO 203 je trojpodlažný, na menšej časti štvorpodlažný. Suterén objektu je čiastočne zapustený, s garážou pre zamestnancov a technickým zázemím objektu. Pred objektom je zásobovací dvor. Na prízemí sú obchodné prevádzky prístupné z nádvorja a zásobované z chodby, ktorá je napojená schodiskami a výtahmi na zásobovacie dvory, a z ktorej sú prístupné sociálne zariadenia pre zamestnancov. V časti prízemja sa nachádza zásobovací dvor s garážovými státiami pre dve nákladné autá typu TIR, s technickým zázemím v susedstve, všetky tieto miestnosti sú prístupné z exteriéru. Poschodie je rozdelené na dva samostatné objekty prepojené exteriérovou pasážou. Jednotlivé obchodné prevádzky sú prístupné z pasáže a exteriérovej galérie, ktorá je orientovaná do nádvorja. Časť prevádzok je prístupná z úrovne parkoviska. Z galérie sú prístupné sociálne zariadenia pre zamestnancov a technologické priestory. Obchodné prevádzky majú riešené sociálne zariadenia a skladové priestory v rámci vymedzeného nájomného priestoru. 2.n.p. tvoria tri kvádre, dva sú spojené točítým schodiskom s nižším podlažím, v treťom kvádri sú technologické priestory.

Stavebný objekt SO 204 – typová oceľová konštrukcia, výška 37,0 m.

Statická doprava je riešená parkovacími miestami v počte: osobné autá 367 PM + 31 PM, nákladné autá TIR 11 PM. Umiestnenie a organizácia parkovacích plôch je v blízkosti susediacich líniových stavieb.

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 záujmová lokalita, stanovuje územný plán funkčné využitie územia: **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných**, kód 502 (tabuľka C.2.502 v prílohe listu).

Charakteristika: plochy určené pre komerčné účely s prevládajúcimi obslužnými funkciami obchodu, drobných prevádzok výroby a služieb s príslušnými súvisiacimi činnosťami, ktoré svojím charakterom nemôžu byť lokalizované v obytnom prostredí, pretože nespĺňajú požiadavky na hygienickú kvalitu obytného prostredia ale nerušia ostatné funkcie umiestnené v okolí.

Funkčné využitie prevládajúce: malé a stredné výrobné zariadenia, sklady, skladovacie plochy, distribučné a veľkoobchodné centrá, priestory pre prevádzky výrobných a nevýrobných služieb.

Funkčné využitie prípustné: celá škála zariadení obchodu, sklady, skladovacie plochy, distribučné a veľkoobchodné centrá, výstavné a predvážacie priestory.

Funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu: administratívne budovy a priestory súvisiace s prevádzkami, odborné učebne stredných škôl, ČSPH bez umyvárky automobilov a plničky plynu.

Funkčné využitie neprípustné: viď. tabuľka.

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 regulatívny intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

kód X : rozvojová plocha je natoľko významná, alebo špecifická, že jej regulácia bude reálna, až po preverení súťažou, alebo na podklade spracovania podrobnejšej overovacej štúdie.

Z uvedeného vyplýva, že 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:	Obchodné centrum Hodonínska ulica
na parcele číslo:	3879/40, 74, 112, 3880, 3881/1, 2, 3, 4, 5, 6, 7
v katastrálnom území:	Záhorská Bystrica
miesto stavby:	Hodonínska ul.

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:

- v ďalšom stupni dokumentácie požadujeme upraviť vodorovné dopravné značenie - predĺžiť riadiaci pruh pre ľavé odbočenie v smere od Lamača na dĺžku 80 m, potrebnú podľa predloženého výpočtu dĺžok riadiacich pruhov.

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

- pre realizáciu zberača SC je potrebné vyznačiť a rešpektovať územnú rezervu medzi diaľničným kolektorom a stavbou;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- predložiť v rámci stavebného konania a kolaudačného konania na oddelenie životného prostredia Magistrátu hl. m. SR Bratislavy projektovú dokumentáciu stavby na posúdenie malého zdroja znečistenia ovzdušia z hľadiska ochrany ovzdušia podľa § 27 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 Bratislavy,
- preukázať v kolaudačnom konaní realizáciu sadových úprav podľa schválenej projektovej dokumentácie,
- 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 budúcich majetkovo - 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:

Z hľadiska dopravného plánovania upozorňujeme na predpoklad, že využitie druhého jazdného pruhu v priamom smere je cca 25 % (dĺžka čakacieho priestoru pred križovatkou 60 m, za križovatkou sa vytráca). Z tohto dôvodu bude potrebné pri umiestňovaní výhľadového rozšírenia obchodného centra napájajúceho sa cez predmetnú svetelnú riadenú križovátku spraviť aktuálny dopravný prieskum a posúdenie, z ktorého vyplynie prípadná potreba predĺženia navrhovaného pruhu pre priamy smer pred a za križovatkou. Vo výkrese Situácia dopravné riešenie je preukázaná iba územná rezerva pre plánované rozšírenie Hodonínskej ulice (cesta I/2), vykreslenie riadiaceho priestoru križovatky vo výslednom výhľadovom tvare však absentuje, ako aj napojenie na upravovanú časť komunikácie riešenú v súvislosti s prestavbou križovatky č. I/2 a II/505 na okružnú.

Z hľadiska technickej infraštruktúry upozorňujeme, že vypúšťanie dažďových a vyčistených splaškových vôd cez spoločnú kanalizáciu so susediacim areálom (zvýšené množstvo) podlieha súhlasu prevádzkovateľa vodného toku a vodosprávneho orgánu.

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.

Toto záväzné stanovisko č.j. MAGS ORM 51138/10-298700 platí po dobu platnosti schválenej územno-plánovacej 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 (§ 140b ods. 3 zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov).

1x projektovú dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom



Príloha: potvrdená situácia
2x projektová dokumentácia
Co: MČ Bratislava – Záhorská Bystrica, MB ODP, OUP