



**DEV-ING SK, s.r.o.**  
**Rovná 50**  
**900 31 Stupava**

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
29.11.2016                      MAGS OUIK 59304/16-407668                      Ing. Mosná /59356508                      12.05.2017

Vec:

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

investor:	<b>KAUFLAND Slovenská republika v.o.s., Trnavská cesta 41/A, 831 04 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>„Rekonštrukcia a nadstavba obchodno-administratívneho centra Kaufland“, kat. úz. Nové Mesto a kat. úz. Ružinov</b>
žiadosť zo dňa:	<b>29.11.2016 a doplnená dňa 18.01.2017 a 08.03.2017</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Ľubomír Bobek, reg. č. 0136 AA a Ing. arch. Tomáš Javorka, reg. č. 0321 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>11/2016</b>

**Predložená dokumentácia rieši:**

zmenu dokončenej stavby, ktorá pozostáva z nadstavby, prístavby a stavebných úprav existujúcich priestorov hypermarketu v areálovom komplexe Kaufland Slovenská republika v.o.s. Spoločnosť Kaufland vo viacerých etapách vybuodovala areálový komplex stavieb, ktorý pozostáva z klasického hypermarketu spolu so 4-podlažnou administratívnou časťou, z parkovacieho domu a zo samostatne stojacej 6-podlažnej administratívnej budovy, ktorá je v určitých podlažiach prepojená s pôvodnou administratívnou časťou. Nadstavba pozostáva z vybudovania 6.NP nad časťou hypermarketu a bude slúžiť pre administratívne účely. Nadstavba je o celkových rozmeroch cca 13,5 x 57,8 m a ide najmä o výstavbu veľkopriestorových kancelárií s príslušenstvom, s cieľom vytvoriť primerané pracovné podmienky pre zamestnancov, nové rokovacie priestory a archív. Nadstavba bude v priamom dotyku s existujúcou 4-poschodovou administratívnou budovou. Rekonštrukcia priestorov hypermarketu pozostáva aj zo zmeny dispozičného riešenia pekárenského zázemia, infopultu, zóny kás a celkového redizajnu existujúcich predajných priestorov hypermarketu. Nové kancelárske priestory budú na dvoch podlažiach (na 2.NP a 3.NP) prepojené s existujúcimi kancelárskymi priestormi nadstavby predošlých etáp výstavby. Plocha navrhovanej nadstavby sa nachádza z väčšej časti nad pôdorysnou plochou hypermarketu a na strane od Trnavskej cesty je

navrhovaná plocha nadstavby na jej pozdĺžnej osi cca o 3 m mimo zastavanej plochy hypermarketu. Novovytváraný objekt bude zastrešený plochou strechou. Na prízemí od Trnavskej cesty sa vybudujú dva nové komunikačné priestory, ktoré pozostávajú zo schodísk a v jednej časti komunikačného priestoru budú umiestnené aj 2 výťahy, vstupná hala a vstup. Na 2.NP, ktoré je navrhnuté vo výške + 9,150 m sú riešené komunikačné priestory, technické priestory, kancelárie, zasadacia miestnosť a sociálno-hygienické zázemie. Na 3.NP je rovnaká dispozícia miestností ako je na 2.NP. Na 4.NP sú navrhnuté komunikačné priestory, technické priestory, archívne priestory a sociálno-hygienické zázemie. Na 5.NP a 6.NP sú dispozičné riešenia miestností tak isto navrhnuté a sú tu komunikačné priestory, technické priestory, kancelárie, zasadacie miestnosti, sociálno-hygienické zázemie a 2 vonkajšie terasy (balkóny). Zastavaná plocha navrhovanej nadstavby je 748,77 m<sup>2</sup> a celková podlažná plocha nadstavby má 3825 m<sup>2</sup>.

**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:**

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. 15132/52, 21949/17 a 21949/13, stanovuje funkčné využitie územia:

- **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, stabilizované územie**

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

**Spôsoby využitia funkčných plôch:**

**Prevládajúce:** zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu

**Prípustné:** V území je prípustné umiestňovať najmä: integrované zariadenia občianskej vybavenosti, areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zeleň líniovú a plošnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Meradlom 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 vnútornom meste, kde sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby.

- **námestia a ostatné komunikačné plochy** sú verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela.

Navrhovaná nadstavba svojou hmotou nadväzuje na vybudované administratívne objekty umiestnené pri mestskej triede – komunikácii Trnavskej cesty a svojím architektonickým stvárnením a spôsobom zástavby sa zaraďuje do výškovej nivelity existujúcej zástavby, čím dotvára stavebnú štruktúru priestoru Trnavskej cesty na mestotvorný priestor s objektmi pre občiansku vybavenosť predmetnej lokality. 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

so zmenou dokončenej stavby:	<b>„Rekonštrukcia a nadstavba obchodno - administratívneho centra Kaufland“</b>
na parcele číslo:	<b>15132/52, 21949/17 a 21949/13</b>
v katastrálnom území:	<b>Nové Mesto a Ružinov</b>
miesto stavby:	<b>Trnavská cesta</b>

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:**

- uvádzame, že na susednom pozemku pri komunikácii Trnavská cesta je pripravovaný investičný zámer pod názvom „Pri Kuchajde“, súčasťou ktorého je pozdĺž hranice riešeného územia (vrátane riešenia priechodov pre cyklistov cez križovatku Trnavská cesta – Tomášikova) aj cyklistická trasa končiacia pri objekte Kaufland. Odporúčame ako súčasť rekonštrukcie centrály Kaufland-u v samostatnom konaní, doplniť a doriešiť vedenie cyklistickej trasy od investičného zámeru „Pri Kuchajde“ pozdĺž areálu Kaufland-u popred jeho objekty až po križovatku riadenú cestnou dopravnou signalizáciou Trnavská cesta – miestna prístupová komunikácia (vrátane priechodov pre cyklistov);
- konštatujeme, že po doručení „Dopravno-kapacitného posúdenia Kaufland Centrála, Bratislava Nadstavba“, spracovateľ PUDOS-PLUS, spol. s r.o., 03/2017, spracovanej za účelom vyhodnotenia dopravného prítiaženia svetelne riadenej križovatky Trnavská cesta – prístupová komunikácia OC Kaufland od pripravovanej nadstavby neodporúčame zmenu signálneho plánu riadenia križovatky Trnavská cesta – prístupová komunikácia OC Kaufland a navrhujeme ponechať v križovatke existujúci signálny plán.

#### **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

**ODPORÚČANIE:**

Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:

- zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním, alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav
- ploché strechy na objektoch v ďalšom stupni dokumentácie riešiť ako vegetačné strechy, nepochôdzne strechy ako extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 25 cm).

**UPOZORNENIE:**

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.

1x fotokópiu situácie, pôdorysov a rezov sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.  
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

1x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto, Stavebný úrad + potvrdená situácia

MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdená situácia

Magistrát – OUI, ODI