



REAL ESTATES BUILDING s.r.o.
Ing. Roman Simančík
Nevádzova 6C
821 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
11.04. 2017 MAGS OUIK 42136/17-92210 Ing. arch. S. Brezníková/218 17.08. 2017

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	REAL ESTATES BUILDING s.r.o., Nevádzova 6C, 821 01 Bratislava
investičný zámer:	„OC PRIEVOZ“ - Prievozska ul., parc. č. 15518/1, 15518/4, 15518/12, 15340/22, 15340/27, 15340/6, 15340/28, 15340/7, k.ú. Nivy, MČ Bratislava - Ružinov
žiadosť zo dňa:	12.04. 2017, doplnená 10.07. 2017
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	autor: Ing. arch. Maroš Varga, autorizovaný architekt SKA/reg. č. 2055 AA
dátum spracovania dokumentácie:	05/2016

Predložená dokumentácia rieši výstavbu areálu Obchodného centra Prievoz (OC Prievoz)/I. etapa = výstavba jedného objektu obchodného centra so 4 obchodnými jednotkami.

Areál OC Prievoz je situovaný v k.ú. Nivy na pozemku parc. č. 15518/1, 15518/4, 15518/12, 15340/22, 15340/27, 15340/6, 15340/28, 15340/7 s celkovou výmerou 20 193,00 m². Zo S strany je areál lemovaný miestnou komunikáciou Prievozska ul., z V strany obslužnou komunikáciou Tučkova ul., zo SZ strany reštauračným zariadením MC Donald a autoumyvárkou osobných áut. Zo Z strany areál susedí s jestvujúcimi objektami autoservisu a spevnenými plochami. V lokalite sú vybudované vnútroareálové komunikácie, spevnené plochy a inžinierske siete.

Navrhovaný objekt OC Prievoz je samostatne stojaca jednopodlažná stavba pôdorysného tvaru písmena „L“ o rozmere krídel 85,89 x 29,60 m a 48,70 x 23,00 m. Nosný systém tvorí prefabrikovaný ŽB skelet. Zastrešenie je sedlové, v priečnom smere o spáde 3%. Výška atiky je 7,30 m. Severná a východná strana fasády/presklená do výšky 4,00 m - z väčšej časti, je orientovaná smerom k parkovisku, navrhnutá je ako hlavná exponovaná fasáda/hlavné vstupy pre zákazníkov. Chodník nad presklenou časťou objektu je po celej dĺžke prekrytý markízou s rôznou hĺbkou vyloženia/exteriérová pasáž. Severná a južná strana je lemovaná obslužnou/zásobovacou, komunikáciou.

Pre účely navrhovanej stavby sa zabezpečuje 96 parkovacích miest. Dopravné pripojenie stavby je riešené v troch bodoch:

- z Prievozskej ul. cez jestvujúce pripojenie a príjazdovú komunikáciu lokalizované v polohe západne od areálu OC Prievoz, pred odbočením do reštauračného zariadenia MC Donald

- a autoumyvárne (ide o primárne/hlavné pripojenie OC Prievoz určené aj pre zásobovaciu dopravu),
- z Prievozskej ul. cez jestvujúce pripojenie a prístupovú komunikáciu susedného areálu reštauračného zariadenia MC Donald a autoumyvárne, (obe napojenia sú riešené z jestvujúceho BUS-pruhu na Prievozskej ul., umožňujú výlučne pravo – pravé odbočenie vozidiel),
 - z jestvujúcej Tučkovej ul., lokalizovanej z východnej strany areálu OC Prievoz a pripojenej na Mierovú ul. výlučne pravo-pravým odbočením.
- V rámci stavby OC Prievoz sa zrealizuje prístupová komunikácia, ktorá zabezpečí prepojenie areálu s jestvujúcimi prístupovými komunikáciami (popísané vyššie) a súčasne sa zrealizuje rekonštrukcia Tučkovej ul. vrátane jej rozšírenia na 6m, príp. 10m ako aj nová konštrukcia vozovky.

Pešia doprava: rieši sa pešie prepojenie areálu OC Prievoz na jestvujúcu sieť chodníkov pri Prievozskej ul..

V predloženej dokumentácii sa deklaruje, že bude riešená úprava jestvujúceho priechodu pre peších na Prievozskej ul. na priechod riadený CDS (so zabezpečením preferencie MHD systémom TETRA) spolu s ľavotočivým odbočením z Prievozskej do areálu OC Prievoz, a to v samostatnej projektovej dokumentácii.

Členenie stavby: SO 101: OC Prievoz (SO 101.1: Reklamný pylón/výška objektu: 8,4 m od u.t.), SO 102: Komunikácie a spevnené plochy, SO 103: Vodovodná prípojka, SO 104: Kanalizačná prípojka – splašková, SO 105: Kanalizačná prípojka – dažďová (SO 105.1: Retenčná nádrž, SO 105.2: Dažďová kanalizácia zaolejovaná a ORL, SO 105.3: Vonkajšia dažďová kanalizácia), SO 106: Prípojka NN – distribučný rozvod, SO 107: Areálové NN rozvody, SO 108: Požiarne vodovod, SO 109: Rozvody slaboprúd (optické káble), SO 110: Terénne a sadové úpravy.

Plošné bilancie posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii:

Plocha areálu/riešeného pozemku: 20 193,00 m², zastavaná plocha areálu: 4 745,20 m² (z toho: navrhovaná zastavaná plocha: 3 186,20 m² + jestvujúce zastavané plochy: 1 559,00 m²). Spevnené plochy spolu: 10 724,00 m² (z toho: navrhované spevnené plochy: 5 479,00 m² + jestvujúce spevnené plochy: 5 245,00 m²) a plocha zelene na rastlom teréne: 4 723,80 m².

Užitková plocha spolu (vrátane technických priestorov): 3 110,50 m² (z toho: obchodný priestor/OP, N1: 1 190,00 m², OP N2: 705,02 m², OP N3: 1 032,80 m², OP N4: 163,00 m²).

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:

1. Funkčné využitie územia: Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok parc. č. 15518/1, 15518/4, 15518/12, 15340/22, 15340/27, 15340/6, 15340/28, 15340/7 v k.ú. Nivy, stanovuje územný plán mesta funkčné využitie územia:

- **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA: zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502:**

Charakteristika podmienok funkčného využitia plôch:

Územia pre umiestňovanie obslužných zariadení obchodu, výrobných a nevýrobných služieb s príslušnými súvisiacimi činnosťami.

Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Spôsoby využitia funkčných plôch: prevládajúce, prípustné, prípustné v obmedzenom rozsahu, neprípustné – podľa tabuľky C.2.502 v prílohe listu.

2. Intenzita využitia územia: Záujmový pozemok parc. č. 15518/1, 15518/4, 15518/12, 15340/22, 15340/27, 15340/6, 15340/28, 15340/7 v k.ú. Nivy, 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: zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502, kód regulácie H:

- **vnútorné mesto – mestské časti: Ružinov, ...**

Kód regul.	IPP max.	Číslo funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
H	2,1	502	zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,35	0,20

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.

Posudzovaná novostavba obchodného centra umiestnená na pozemku parc. č. 15518/1, 15518/4, 15518/12, 15340/22, 15340/27, 15340/6, 15340/28, 15340/7 na Prievozskej ulici v MČ Bratislava – Ružinov spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch stanovenú v záväznej časti územného plánu: zariadenia obchodu sú vo funkčnej ploche č. 502 zaradené medzi **prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch**.

Hodnoty ukazovateľov intenzity využitia riešeného pozemku/IZP, IPP, KZ, ovplyvnené predmetným investičným zámerom, vzťahujúce sa na riešený pozemok, dosahujú hodnoty: IPP = IZP = 0,23; KZ = 0,23. Navrhovaná intenzita využitia záujmového stavebného pozemku **neprekračuje** maximálne hodnoty regulatívov intenzity využitia územia, stanovené v záväznej časti územného plánu (*rozvojové územie – kód H, vnútorné mesto: MČ Ružinov: IPP max. = 2,1, IZP max. = 0,35, KZ min. = 0,20*).

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:	„OC PRIEVOZ“
na parcele číslo:	15518/1, 15518/4, 15518/12, 15340/22, 15340/27, 15340/6, 15340/28, 15340/7
v katastrálnom území:	Nivy
miesto stavby:	Prievozská ul., MČ Bratislava - Ružinov

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 urbanisticko-architektonického riešenia:

- v zmysle platnej normy STN 736110 Z1 žiadame na všetkých navrhovaných parkovacích plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch za sebou realizovať výsadbu vysokej zelene v počte minimálne jeden strom na štyri parkovacie miesta v priestore medzi protiľahlými stojiskami;
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav. Vysokú zeleň žiadame prioritne riešiť v prírodných plochách pozdĺž severnej a severozápadnej hranice areálu obchodného centra/i z dôvodu vytvorenia optickej bariéry od komunikácie Prievozská ul..

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- s riešením pripojenia areálu OC Prievoz cez jestvujúcu prístupovú komunikáciu lokalizovanú v polohe západne od areálu OC (ako primárneho/hlavného) je možné súhlasiť za podmienky zabezpečenia vyhovujúceho tak technického vyhotovenia tejto komunikácie ako aj zabezpečenia jej normových šírkových parametrov, vrátane chodníkov pre peších. Dôvod: súčasný stav komunikácie nepovažujeme za dostatočný/adekvátny pre zvládnutie očakávaného nárastu dopravného zaťaženia a bezpečnosť dopravy.
- prepojenie prístupových komunikácií MC Donald-u a OC Prievoz žiadame riešiť už k uvedeniu OC Prievoz do užívania, nie až vo výhlade (ako sa deklaruje v situačnom riešení);
- nakoľko považujeme primárne/hlavné dopravné pripojenie areálu OC ako aj pripojenie cez areál reštauračného zariadenia MC Donald a autoumyvárne za dostatočne kapacitné pre príchod vozidiel (a s odbočovaním z/do BUS pruhu aj vyhovujúce z hľadiska bezpečnosti a plynulosti dopravy) žiadame eliminovať dopravu na treťom pripojení - Tučkovej ul., a to úpravou organizácie dopravy v areáli stavby OC Prievoz – z parkoviska OC Prievoz pripojeného na Tučkovu ul. v km 0,046 žiadame riešiť len výjazd. Dôvodom je skutočnosť, že jestvujúcu Tučkovu ul. nie je možné rozšíriť do normových šírkových parametrov v celom úseku a jej pripojenie na Mierovú ul. sa rieši bez stavebných úprav zvyšujúcich bezpečnosť a plynulosť dopravy (napr. odbočovací pruh).
- novo navrhované úseky prístupovej komunikácie budovanej v rámci OC Prievoz žiadame zrealizovať v parametroch odpovedajúcich požiadavkám STN 73 6110, tzn. v kategórii min. MO 7,5 odpovedajúcej funkčnej triede C2 a C3 (nakoľko nejde o výstavbu komunikácií v stiesnených podmienkach). Z dôvodu očakávaného nárastu peších po výstavbe OC Prievoz (prípadne ďalších etáp stavby) žiadame tieto úseky riešiť s min. jednostranným chodníkom.
- z dôvodu nevyhnutnosti zabezpečenia dopravného prístupu k ďalším investičným zámerom budovaným v území ležiacom južne od Prievozskej ul. vo výhlade, všetky jestvujúce, rekonštruované aj novo budované prístupové komunikácie musia mať verejný charakter;
- úpravu jestvujúceho priechodu pre peších na Prievozskej ul. na priechod riadený CDS so zabezpečením preferencie MHD systémom TETRA žiadame zrealizovať ku kolaudácii OC Prievoz. Súhlasíme s riešením úpravy v samostatnom projekte, tak ako je deklarovane v predloženej dokumentácii. Súčasne upozorňujeme na potrebu dôsledného preverenia avizovaného vytvorenia ľavotočivého odbočenia z Prievozskej do areálu OC, a to na dopravné kapacity nielen pripravovanej stavby OC Prievoz ale aj výhľadovej urbanizácie územia ležiaceho južne od Prievozskej ul..

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.

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.

Hlavné mesto SR 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

Prílohy: potvrdený výkres: č. C 001 Architektonická situácia/M 1:500 (formát 594 x 500)
tabuľka C.2.502

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdený výkres: č. C 001 Architektonická situácia/M 1:500 (formát 594 x 500)
Magistrát – ODI, OUIČ/archív