

**GROTTO, a.s.**
Dunajská 25
811 08 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
21.05.2020	MAGS OUIIC 50626/20-304895	Ing. arch. Záhorská/610	18.11.2020

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	GROTTO a.s.
investičný zámer:	„Retail park Podunajská brána“
žiadosť zo dňa:	21.05.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie, revízia 01
spracovateľ dokumentácie:	MOROCZ_TACOVSKÝ s.r.o., Ing. arch. Michal Tačovský, Ing. arch. Adrian Mórocz, Ing. arch. Matúš Kopáč, Ing. Michaela Vikukelová, Ing. arch. Matej Honíšek
dátum spracovania dokumentácie:	august 2019, revízia 01 - november 2020

Predložená dokumentácia rieši:

Vybudovanie komplexu Retail park Podunajská brána, ktorý ako súbor objektov bude plniť funkciu občianskej vybavenosti a ktorý svojou náplňou doplní chýbajúcu funkciu v novej lokalite obytného územia. Objekty SO 01, SO 02, SO 03 sú vytvorené ako rôzne nájomné jednotky - obchodné prevádzky, fitnesscentrum, reštaurácia, prevádzka rýchleho občerstvenia a iné. Objekt SO 01 má dve nadzemné podlažia, pôdorysne je v tvare písmena „L“ s celkovými rozmermi 89,933 x 91,850 m, je zastrešený plochou strechou s výškou atiky +14,600 m nad úrovňou podlahy prízemí ±0,000 m. Objekty SO 02 a SO 03 sú jednopodlažné, SO 02 má celkové pôdorysné rozmery 78,348 x 36,050 m, SO 03 má celkové pôdorysné rozmery 39,100 x 18,000 m, obidva objekty sú zastrešené plochou strechou s výškou atiky +7,350 m nad úrovňou podlahy ±0,000 m. Objekty sú bez suterénu. Súčasťou stavby je aj riešenie statickej dopravy, ktorá je navrhovaná na teréne v počte 255 parkovacích miest (z toho 11 pre imobilných), komunikácie pre zásobovanie, chodníky s prepojením na jestvujúce chodníky v území. Dopravný prístup do riešeného územia je uvažovaný

sieťou nových miestnych komunikácií z Ul. svornosti a od Družobnej a Hydinárskej ulice (toto dopravné riešenie bolo predmetom samostatných DUR pre územie Lesný hon).

Plošné bilancie a indexy (v rámci riešeného územia) uvádzané v projektovej dokumentácii:

plocha pozemku	19 950 m ²	
zastavaná plocha	8 093,78 m ²	IZP 0,41
podlažná plocha	12 450,23 m ²	IPP 0,62
plocha zelene	2 094,01 m ²	KZ 0,11

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 a ods. 4, § 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 parc. č. xxxxxxxxxxxx, stanovuje funkčné využitie územia:

- **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie, kód E**

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.

Intenzita využitia územia:

Predmetné 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: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód regulácie E**

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
E	1,1	201	OV celomestského a nadmestského významu	komplexy OV nákupné, obslužné a voľnočasové	0,55	0,10
				areály školstva	0,28	0,35

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.

Navrhovaný komplex Retail park na nachádza vo funkčnej ploche *občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu*, kde sú z hľadiska funkčného využitia prípustné objekty obchodných prevádzok spolu s pridruženými prevádzkami. Z hľadiska intenzity využitia územia je zámer výstavby rovnako v súlade s regulatívmi stanovenými v Územnom pláne hl. mesta Bratislavy, v znení zmien a doplnkov.

indexy dosahované návrhom **indexy v zmysle UPN hl.m.SR Bratislava**

IZP = 0,41.....0,55 max - vyhovuje

IPP = 0,62.....1,1 max - vyhovuje

KZ = 0,11.....0,10 min - vyhovuje

Predmetné pozemky sa nachádzajú v ochrannom pásme dvorov živočíšnej výroby.

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:	„Retail park Podunajská brána“
na parcele číslo:	xxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Podunajské Biskupice
miesto stavby:	lokality Lesný hon

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 verejného dopravného vybavenia:

Stanovisko:

- akceptujeme navrhované riešenie zásobovania z jednosmernej zásobovacej komunikácie (výjazd z Družobnej ul., výjazd na Ametystovú ul.) oddelenej od protiahlej málopodlažnej zástavby protihlukovou stenou;
- akceptujeme rozšírenie Ametystovej ul. za účelom odstavnej plochy pre vozidlá na odvoz odpadu;
- akceptujeme riešenie statickej dopravy 255 PM (v parametroch, ktoré zodpovedajú vozidlám skupiny O2) za predpokladu dodržania vo výpočte uvažovaných kapacít (*v PD na rôznych miestach rôzne údaje*); uplatňujeme si však podmienku, že prípadný následne vzniknutý deficit v parkovaní bude zásadne riešený na vlastných plochách Retail parku;
- upozorňujeme, že pripojenie areálových komunikácií bude potrebné skoordinať s výsledným konkrétnym riešením komunikácie „vetva H“ (*pripravovanej ako súčasť susednej stavby LIDL; zo strany hl. mesta boli uplatnené požiadavky na jej doriešenie, o. i. aj o vytvorenie protismerného cyklistického pruhu*);
- vo vzťahu k cyklistickej doprave žiadame:
 - cyklistický pruh z „vetvy H“ pripojiť aj na areálové komunikácie Retail parku

- v areáli Retail parku zabezpečiť parkovanie bicyklov pre zamestnancov - bezpečné, moderné a kryté parkovanie napr. formou kletky, s kapacitou cyklostanov zodpovedajúcou funkcii príslušnej občianskej vybavenosti v súlade TP085 (10.6.2019) str. 39
- krátkodobé parkovanie pre bicykle pre návštevníkov umiestniť v bezprostrednej blízkosti vchodu do budovy – min. 4 stojany (8 parkovacích miest), ktoré umožňujú zamknutie rámu bicykla v zmysle TP085;
- v súvislosti so zlepšením obsluhy danej lokality prostredníctvom verejnej osobnej dopravy, požadujeme ako súčasť stavby Retail parku riešiť aj vhodne umiestnené autobusové zastávky (v smere z mesta aj v smere do mesta), pričom by tieto zastávky boli primárne určené pre prímestské autobusové linky, ktoré sú zapojené v Integrovanom dopravnom systéme v Bratislavskom kraji, čím by sa umožnilo ich využitie pre obyvateľov príľahlého územia, ako aj pre návštevníkov Retail parku Podunajská brána;
- navrhované komunikácie a spevnené plochy nie je účelné zaradiť do siete miestnych komunikácií;
- pre úplnosť upozorňujeme, že podmieňujúcou požiadavkou pre užívanie Retail parku je realizácia a kolaudácia dopravných stavieb lokality Lesný hon - „dopravná infraštruktúra“ včítane komunikácie „vetva H“ a „nadväzné dopravné investície“, s dôrazom aj na úpravu križovatky Svornosti – Šamorínska (*boli predmetom samostatných DUR pre územie Lesný hon*).

Poznámka: Názov komunikácie tvoriacej juhozápadnú hranicu riešeného pozemku je podľa VZN o určovaní názvov novovzniknutých ulíc v mestských častiach z r. 2015 Ulica akad. mal. Jozefa Nagya a nie Šamorínska ul. (v texte na viacerých miestach).

z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklímy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava žiada:

- 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;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.5/2018 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:

požiadavky z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy:

- pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu. Riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území;

požiadavky vyplývajúce zo strategických dokumentov HM SR Bratislavy v súlade s Akčným plánom adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy na roky 2017-2020 - Adaptačné opatrenia súvisiace so zmenou klímy:

- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu - prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území (s ohľadom na inžiniersko – geologické pomery v území);
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov, odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami - polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame na fasáde objektu voľbu materiálov svetlých farieb;
- z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto ako vegetačné fasády;
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu sadových úprav.

UPOZORNENIE:

Upozorňujeme, že k zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas správcu komunikácie/chodníka.

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

**Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor**

Prílohy: potvrdená situácia, 2 x dokumentácia
Co: MČ Bratislava – Podunajské Biskupice, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OUIK, ODI