



**DEV-ING SK, s.r.o.,
Rovná 50
90031 Stupava**

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje Bratislava
18.12.2020 MAGS POD 42577/2021 – 77721 Ing. Petrigová 24.02.2021

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Kaufland Slovenská republika v.o.s., Trnavská cesta 41/A, 831 04 Bratislava
investičný zámer:	„Polyfunkčná budova a parkovací dom KAUF LAND“
žiadosť zo dňa:	18.12.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	.team ABJ, s.r.o., Ing. arch. Tomáš Jávorka, 0321 AA
dátum spracovania dokumentácie:	marec 2019 a marec 2020

Pre informáciu uvádzame, že dňa 04.06.2020 bolo pre stavbu „Polyfunkčná budova a parkovací dom KAUF LAND“ na pozemkoch parc. č. xxxxxxxxxxxxxx k.ú. Nové Mesto vydané záväzné stanovisko Hlavného mesta SR Bratislavy evidované pod č. MAGS OUI C 34230/2020- 104975, kde bol konštatovaný nesúlad stavby s platnou územnoplánovacou dokumentáciou.

Uvádzame, že toto záväzné stanovisko Hlavného mesta SR Bratislavy č. MAGS OUI C 42577/2021 – 77721 pre stavbu „Polyfunkčná budova a parkovací dom KAUF LAND“ v plnom rozsahu nahrádza záväzné stanovisko Hlavného mesta SR Bratislavy zo dňa 04.06.2020 evidované pod č. MAGS OUI C 34230/2020- 104975, čím zároveň ruší jeho platnosť.

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu objektu parkovacieho domu (SO 102), polyfunkčného objektu (SO 101) a ďalších inžinierskych objektov na pozemkoch parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx k.ú. Nové Mesto, vo vnútri nároží ulíc Trnavská cesta a Tomášiková ulica, pri administratívnej a obchodnej centrále investora Kaufland SR v.o.s.. Parkovací dom štvorcového pôdorysu je navrhovaný s 2 PP a 5 NP na severovýchodnej strane pozemku, pričom vzniká výškový posun pravej polovice podlaží smerom dole. Kapacita parkovacích miest je 313, pričom sú tieto kapacity navrhované výlučne pre zamestnancov centrály a pre parkovanie firemných áut spoločnosti. Zastrešenie plochou strechou dosahuje maximálnu výšku +14,750 m. Vjazd a výjazd z parkovacieho domu je orientovaný smerom k polyfunkčnému objektu.

Fasáda parkovacieho domu sa navrhuje v maximálnej možnej miere uzavretá horizontálnymi radmi obkladových panelov. Na vybraných moduloch fasády sa uvažuje s osadením roštov z nerezových oceľových lán ako predpoklad pre uplatnenie zelenej fasády. Na plochej streche parkovacieho domu je navrhovaná zelená extenzívna strecha.

Polyfunkčná budova na juhozápadnej strane predmetného územia, je navrhovaná v pôdorysnom tvare obdĺžnika, s 2 NP, zastrešená plochou strechou s najvyšším bodom o výške +9,600 m. V rámci polyfunkčného objektu sa navrhujú funkcie – showroom (priestor na preskúšavanie a výstavu rôznych typov regálov a interiérových zariadení určených do celoslovenskej siete hypermarketov Kaufland SR.), archív (priestory pre archiváciu spisových materiálov Kaufland SR) a škôlka (výlučne pre zamestnancov centrály Kauflandu SR s kapacitou 50 detí). Funkčne je objekt navrhovaný tak, že showroom a archív sa uvažujú na 1.NP a škôlka sa uvažuje na 2.NP.

Vstup do materskej školy sa navrhuje v zadnej časti polyfunkčnej budovy, prístupný chodníkom a od zvyšku územia je tento vstup oddelený oplotením s bráničkou. Prevádzka škôlky je delená na šatne, vstupnú halu s jedálňou a triedy (herňa a lôžková časť) pre 25 a 25 detí.

Priestory showroomu a archívu na 1.NP polyfunkčnej budovy je navrhované vybaviť len základným hygienickým zázemím, pričom vstup do nich je situovaný z juhozápadnej strany tak, aby boli dopravne prístupné z jestvujúceho zásobovacieho dvora Kauflandu.

Dopravné napojenie uvažovaných objektov je navrhované z účelovej komunikácie, ktorá sa prostredníctvom oblúkov napája na jestvujúcu obslužnú komunikáciu. Medzi polyfunkčnou budovou a parkovacím domom je navrhovaná spevnená plocha s 13 krátkodobými stojiskami (primárne navrhované na krátkodobé státie áut rodičov), pričom jedno z nich, navrhované na strane bližšie k polyfunkčnému objektu je vyhradené pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu. Súčasťou tejto spevnenej plochy je aj prístrešok pre bicykle a prístrešok pre kontajnery. Parkovacie státa na strane parkovacieho objektu sú doplnené niekoľkými ostrovčekmi vzrastlej zelene.

Spevnené plochy a komunikácie je navrhované odvodňovať do odvodňovacieho žľabu a následne do dažďovej kanalizácie. Zrážkové vody z povrchového odtoku striech a spevnenej plochy je navrhované odvádzať oddelenou dažďovou kanalizáciou do vsaku.

Objekty je navrhované napojiť na inžinierske siete – verejný vodovod, verejnú kanalizáciu, rozvod el. energie a rozvod plynu.

Na západnej strane polyfunkčného objektu je navrhovaný objekt detského ihriska, so sadovými úpravami a herným mobiliárom ako neoddeliteľná súčasť materskej školy. Zelenú plochu obklopujúcu polyfunkčný objekt je navrhované oplotiť, z južnej strany od komunikácie a okolo detského ihriska realizovať tiež protihlukovú stenu a realizovať výsadbu bariérovej zelene.

Bilancie intenzity využitia územia predmetnou stavbou (uvedené v projektovej dokumentácii):

celková plocha riešených pozemkov:	5 457,00	m ²
zastavaná plocha polyfunkčnej budovy:	591,00	m ²
zastavaná plocha objektu parkoviska:	1 300,00	m ²
celková zastavaná plocha:	1 908,00	m ²
podlažná plocha spolu:	7 102,00	m ²
plochy zelene:	2 215,00	m ²

Výpočet regulatívov intenzity využitia územia navrhovanými stavbami na ploche záujmových pozemkov:

index zastavaných plôch (IZP):	0,35
index podlažných plôch (IPP):	1,30
koeficient zelene (KZ):	0,41

Pre informáciu uvádzame, že pozemok parc. č. xxxxxxxxxxx k.ú. Nové Mesto uvádzaný v predloženej dokumentácii nie je možné v území identifikovať.

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 pozemky KN-C parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx k.ú. Nové Mesto, stanovuje funkčné využitie územia: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, stabilizované územie a rozvojové územie, regulačný kód F.**

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.

Intenzita využitia územia

Časť pozemku (západný cíp) parc. č. xxxxxxxx je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované**.

Ostatná časť pozemku parc. č. xxxxxxxx a pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx sú 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: *občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie, kód regulácie F.*

Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vnútorné mesto –Nové Mesto:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
F	1,4	201	OV celomestského a nadmestského významu	obchodno-spoločenské komplexy	0,46	0,10
				zástavba mestského typu	0,35	0,20
				rozvoľnená zástavba - areály	0,23	0,30

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.

Pre informáciu uvádzame: v zmysle predloženej dokumentácie došlo k úprave projektu, z ktorého sa vychádzalo pri posudzovaní a vypracovaní záväzného stanoviska MAGS OUIK 42577/2021 – 77721 zo dňa 04.06.2020. V dokumentácii bola upravená fasáda parkovacieho domu z otvorenej na uzavretú a doplnená o vertikálnu zeleň, došlo k úprave parkovacích státí na teréne doplnením vzrastlej zelene, k zmene navrhovaného umiestnenia detského ihriska, jeho odizolovania protihlukovou stenou a tiež k tiež k návrhu väčšieho počtu vzrastlej zelene, ktorá bude mať funkciu vizuálnej bariéry a tiež zvýši hodnotu územia pre umiestnenie materskej školy. V zmysle uvedeného konštatujeme, že došlo k zmene skutkových okolností z ktorých sme ako dotknutý orgán vychádzali pri posudzovaní projektu.

Zariadenia administratívy, zariadenia školstva a zariadenia dopravnej vybavenosti – garáže patria medzi prevládajúce a prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy. Navrhované stavby s dosahovanými indexami využitia územia vypočítanými na záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx k.ú. Nové Mesto, IPP= 0,1,3; IZP= 0,35; KZ= 0,41 spĺňajú regulatívy intenzity využitia územia dané pre rozvojové územie občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie, kód regulácie F. 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:	„Polyfunkčná budova a parkovací dom KAUF LAND“
na parcele číslo:	xxxxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Nové Mesto
miesto stavby:	ul. Trnavská cesta

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:

- podmienky uplatnené z hľadiska riešenia dopravného vybavenia k celému investičnému zámeru „Pri Kuchajde“ zostávajú v platnosti i pre 3. etapu výstavby rovnako, ako ku každej z jeho jednotlivých etáp. Preto podmieňujúcimi dopravnými investíciami ku kolaudácii stavby „Polyfunkčná budova a parkovací dom Kaufland“ budú:
 - realizácia stavby „Pri Kuchajde – Infraštruktúra“, súčasťou ktorej je nová miestna obslužná komunikácia vrátane chodníkov a dopravných pripojení územia na nadradenú komunikačnú sieť (vydané ÚR pre Murlabo Slovakia, s.r.o.);
 - realizácia stavby „Pri Kuchajde – Trnavská cesta – predĺženie dopravného pruhu“, t.j. predĺženie ľavého odbočovacieho pruhu na Trnavskej ceste v smere od centra mesta na Tomášikovu na dĺžku cca 230 m (vydané ÚR pre Murlabo Slovakia, s.r.o.);

- realizácia cyklistického chodníka pozdĺž komunikácií Tomášikova a Trnavská cesta minimálne v rozsahu hraníc investičného zámeru vrátane riešenia priechodov pre cyklistov cez dotknuté komunikácie (rozsah a detaily konzultovať s referátom cyklodopravy na sekcii dopravy magistrátu);
- realizácia vlastného dopravného vybavenia stavby, t.j. komunikácie a spevnené plochy, odstavné a parkovacie plochy pre motorové vozidlá na teréne v počte 13 stojísk pre potreby materskej škôlky, chodníky pre peších v rozsahu predloženej dokumentácie pre územné rozhodnutie;

z hľadiska urbanisticko-architektonického riešenia:

- z hľadiska tvorby verejných/ poloverejných priestorov a požiadavky v zmysle charakteristiky funkčnej plochy na centrotvornosť, *požadujeme* v ďalšom stupni PD:
 - prehodnotiť kvalitu verejného priestoru medzi objektami SO 101 a SO 102 z hľadiska bezpečnosti a bezbariérovosti pešieho pohybu;
 - preriešiť parkovisko na teréne, vytvoriť drop-off zónu, rozšíriť chodník popri polyfunkčnom objekte, pre zásobovanie a pod. vytvoriť zdieľanú plochu;
 - parkovacie státie pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu preložiť na stranu k parkovaciemu domu;
 - priestor medzi objektami riešiť ako zdieľaný, pre chodcov a cyklistov (situovanie cyklostojanov) na nivelete chodníka - vjazdy do parkovacieho domu zvýrazniť zmenou dlažby a pod.;
 - posunutím oplotenia materskej školy vytvoriť dostatočné predpolie na zhromažďovanie, vstup do materskej školy takto prepojiť priamo s verejným priestorom;
 - priechod pre chodcov cez komunikáciu na juhovýchodnej strane parkovacieho domu riešiť ako bezpečný a bezbariérový spomaľujúci prah na úrovni chodníka.
- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklimy mestského prostredia žiadame realizovať všetky ploché strechy ako vegetačné (napr. extenzívne)
- uvažované zelené fasády v rámci parkovacieho domu žiadame realizovať v čo najväčšej možnej miere.

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- po ukončení stavebných prác, je potrebné výstavbou poškodené spevnené plochy, prípadne komunikácie a zelené plochy uviesť do pôvodného stavu;
- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07.09. 2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín (ďalej jen „VZN“), ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, najmä s ustanovením § 7 ods. 4 písm. c) spomenutého VZN, podľa ktorého je osoba vykonávajúca akékoľvek zásahy do verejnej zelene v zmysle zabezpečenia ochrany drevín povinná v odôvodnených prípadoch po písomnom súhlase vlastníka pozemku viesť výkopovú ryhu v koreňovej zóne stromu minimálne vo vzdialenosti štvornásobku obvodu kmeňa meraného vo výške 1,3 m, najmenej však 2,5 m od päty kmeňa,
- všetky nové siete viesť v chodníkoch v spoločných kolektoroch tak, aby nová výsadba bola vždy na prírodnom teréne v zelených pásoch bez možnosti pochôdnosti,
- v prípade, že je nutné v koreňovej zóne stromov riešiť pochôdnosť, je potrebné priepustnosť povrchov pre vodu a ochranu koreňov riešiť v bunkových systémoch (napr. SILVACELL);

- 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 zlepšenia životného prostredia a mikroklímy mestského prostredia:

- žiadame v priestore maximalizovať podiel zelene a povrchov priepustných pre zrážkovú vodu;
- na juhovýchode a severozápade budovy realizovať výsadbu stromov;
- 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;
- Ďalšie požiadavky vyplývajúce zo strategických dokumentov HM SR Bratislava - 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;
 - 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 voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu.

z hľadiska budúcich majetko - právnych vzťahov:

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislava, žiadame tento riešiť v projekte pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

UPOZORNENIE:

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

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislava ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, pričom v takomto prípade je žiadateľ povinný usporiadať si vzťah k nehnuteľnostiam vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislava v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona (nájomnou zmluvou, zmluvou o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena, zmluvou o zriadení vecného bremena a pod.) ku konaniu na príslušnom stavebnom úrade.

Povinnosti investora k nehnuteľnostiam vo vlastníctve hlavného mesta, budú uplatnené v zmluve o vecnom bremene.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislava, 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.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia,

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