



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Senginer SK s.r.o.

Jiráskova 2
851 01 Bratislava

Váš list
zo dňa 26.10.2021

Naše poradové číslo
MAGS OUIIC 64812/2021
41767/2022-
97081

Vybavuje / Linka
Ing. arch. Martin Pipiška 11.03.2022
+421 2 59356 413

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Kaufland Slovenská republika v.o.s. Trnavská cesta 41/A, 831 04 Bratislava
investičný zámer:	„Solitérna stavba občianskej vybavenosti, Záhorská Bystrica“
žiadosť zo dňa:	26.10.2021, doplnené 28.01.2022, 10.03.2022
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	OBERMEYER HELIKA, s.r.o. Lamačská cesta 3/B, 841 04 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. Vladimír Valent, reg. č. 5868*A1
dátum spracovania dokumentácie:	október 2021, revízia marec 2022

K investičnému zámeru: „Solitérna stavba občianskej vybavenosti, Záhorská Bystrica“ bolo dňa 23.07.2021 vydané stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnému zámeru č. MAGS POD 56487/21-399102. Posudzovaná bola architektonická štúdia s dátumom spracovania 06/2021, spracovateľ projektovej dokumentácie: Ing. Andrej Rybár, autorizovaný inžinier, reg. č. 6154*I1.

Posudzovaný bol investičný zámer na pozemku v rozsahu celej funkčnej plochy v súčasnosti bez zástavby, s navrhovanou zástavbou 45 rodinných domov a solitérneho objektu občianskej vybavenosti s hlavným prístupom z Bratislavskej ulice.

Z hľadiska funkčného využitia a z hľadiska splnenia podielu funkcie bývania vo funkčnej ploche navrhovaného investičného zámeru bol konštatovaný súlad s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov. Z hľadiska intenzity využitia územia investičný zámer splnil hodnoty ukazovateľov intenzity využitia územia vo vzťahu k celému riešenému územiu / k dotknutej funkčnej ploche.

Územie stavby je súčasťou územia, na ktoré t. č. Mestská časť Záhorská Bystrica obstaráva Územný plán zóny Ivánce, Záhorská Bystrica. Predložený investičný zámer korešponduje s návrhom vo Variante 1, ktorý umiestňuje v riešenom území investičného zámeru priestory pre obchodné centrum pri Bratislavskej ulici.

Aktuálne je predložená žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti.

Predložená projektová dokumentácia rieši výstavbu na časti funkčnej plochy – solitérny objekt občianskej vybavenosti, ktorý sa nachádza pri ceste I. triedy – ul. Bratislavská v severozápadnej časti Záhorskej Bystrice (k.ú. Záhorská Bystrica) v smere na Stupavu. Územie navrhovaného investičného zámeru je v súčasnosti nezastavané, ohraničené

TELEFÓN
+421 2 59356 435

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

je zástavbou a záhradami na ulici Čs. tankistov, cestou I. triedy – Bratislavská ulica a poľnohospodárskou krajinou.

Stavba je navrhnutá ako objekt občianskej vybavenosti s funkciou obchodu a služieb (predajňa), má 1 nadzemné podlažie. V časti stavby sa nachádza dvojpodlažný vstavok technického zázemia. Pôdorys tvorí z väčšej časti obchodný priestor doplnený skladovými priestormi, priestormi pre zamestnancov obchodnej prevádzky, priestormi administratívy obchodnej prevádzky a technickými priestormi (NN rozvodňa, strojovne, náhradný zdroj el. energie ap.) a sociálnymi priestormi pre verejnosť. Obchodný priestor je priamo prístupný z parkoviska a prístupových plôch pred obchodnou prevádzkou napojených príjazdovou komunikáciou z cesty I. triedy – ul. Bratislavská.

Časť strechy objektu je navrhnutá zelená s intenzívnou zeleňou. Oddelenie zásobovacieho dvora je navrhované protihlukovou stenou vysokou 3m, porastenou vertikálnou zeleňou. Statická doprava má celkom 200 parkovacích miest, ktoré sú umiestnené na vonkajšej spevnenej ploche.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii
(za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

	údaje uvedené v PD	údaje z overovacieho prepočtu
výmera záujmového územia	*21 237 m²	
celková zastavaná plocha	4400 m²	4742 m²
celková podlažná plocha NP	4382 m²	4813 m²
celková zeleň:		
- na teréne	4176 m²	
- nad podzemnými stavbami (nad 1,0m)	155 m²	
- započítateľná zeleň	4254 m²	
celkové spevnené plochy	12 506 m²	12 164 m²
počet podlaží PP/NP	0/1	
počet parkovacích miest	200	

Poznámka:

* Celková výmera záujmových parciel je 32 498 m², z toho disponibilná plocha v FP 102 predstavuje 21 237 m².

Členenie objektovej skladby:

Stavebné objekty

SO 101 – Centrum obchodu a služieb, SO 102 – Nádrž SHZ + požiarne nádrž, SO 103 – Reklamné zariadenia, SO 104 – Stánok rýchleho občerstvenia, SO 201 – Komunikácie, parkoviská a spevnené plochy, SO 201.1 – Komunikácia a chodník okolo objektu, SO 202 – Úprava štátnej cesty, SO 202.1 – Príjazdová komunikácia, SO 205 – Cestná svetelná signalizácia, SO 206 – Sadové úpravy, SO 208 – Oporné múry, SO 209 – Drobná architektúra, SO 210 – Chodník, SO 302 – Prípojka vody a areálový vodovod, SO 402 – Prípojka splaškovej kanalizácie a areálová kanalizácia, SO 403 – Dažďová kanalizácia – čisté vody, SO 404 – Kanalizácia areálová zaolejovalých vôd + ORL, SO 406 – Retenčná nádrž, SO 601 – Preložka VN vedenia, SO 601.1 – Preložka VN prípojky Slovnaft, SO 602 – VN prípojka, SO 604 – Areálové NN rozvody, SO 606 – Areálové vonkajšie osvetlenie, SO 606.1 – Vonkajšie osvetlenie chodníka, SO 609 – Telekomunikačná prípojka

Prevádzkové objekty

PS 01 – Transformačná stanica TS1, PS 02 – Transformačná stanica TS2

Hlavné mesto Slovenskej republiky 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 01, 02, 03, 05, 06 a 07 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky registra C-KN parc. č.: 254, 346/11, 348/2, 349/2, 364/1, 364/3, 364/4, 364/9, 364/12, 365, 367/1, 368, 374/1, 374/2, 374/3, 374/4, 382/1, 382/2, 382/3, 382/4, 382/5, 383/1, 383/2, xxxxx, 394/1, 512/1, xxxxx, 894/21, 894/25, xxxxxx, 894/72, 894/74, 894/75, 2727/1, 2730/1, 2731/19, 2737/5, 2738/11 v k. ú. Záhorská Bystrica, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia

- 1.) OBYTNÉ ÚZEMIA, **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, **rozvojové územie**, kód regulácie **C** (parcely 364/1, 364/3, 364/4, 364/9, 364/12, 365, 367/1, 368, 374/1, 374/2, 374/3, 374/4, 382/1, 382/2, 382/3, 382/4, 382/5, 383/1, 383/2, xxxxx, 394/1, 512/1, xxxxx, 2727/1-časť)
- 2.) OBYTNÉ ÚZEMIA, **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, **stabilizované územie** (parcely 349/2, 2731/19)
- 3.) ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENE, **parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy**, číslo funkcie **1110**, **stabilizované územie** (parcely 348/2)
- 4.) **plochy námestí a ostatné komunikačné plochy**
(parcely 254, 346/11, 894/21, 894/25, xxxxxxx, 894/72, 894/74, 894/75, 2727/1-časť, 2730/1, 2737/5)
- 5.) ÚZEMIA POLNOHOSPODÁRSKEJ ZELENE A PÔDY, **orná pôda**, číslo funkcie **1205**, **stabilizované územie** (parcely 2727/1-časť, 2738/11)

1., 2.) málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiaru ochranu a civilnú obranu. V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Intenzita využitia územia

Parcely 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 využitiu **pre vonkajšie mesto**:

kód regulácie C, Záhorská Bystrica

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD – pozemok 480 – 600 m ²	0,25	0,40
				RD – pozemok 600 – 1000 m ²	0,22	0,40
				radové RD – pozemky 300 – 450 m ²	0,32	0,25
				átriové RD – pozemky 450 m ²	0,50	0,20
				bytové domy	0,30	0,35

Poznámka:

index podlažných plôch (IPP) udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, prípadne jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, prípadne jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby.

koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Intenzita využitia územia

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitost', ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. **Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.**

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť:

- **vo vonkajšom meste** sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského typu, prevláda uličná zástavba lemujúca mestské komunikácie. Pre vonkajšie územie sú charakteristické komplexy zástavby, areály, územia bytovej zástavby sídliskového typu a rozsiahle územia najmä izolovanej zástavby rodinných domov. V dotváraní území je rovnako ako v predošlých prípadoch potrebné **rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby** a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia **na zvýšenie kvality prostredia** (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

3.) parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia parkovej a sadovnícky upravenej zelene s úpravou lesoparkového charakteru.

4.) plochy námestí a ostatné komunikačné plochy

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.

5.) orná pôda, číslo funkcie 1205

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia poľnohospodárskej pôdy využívané na pestovanie rôznych plodín a činnosti s tým súvisiace.

Intenzita využitia územia

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Stabilizované územie, je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie a charakter stabilizovaného územia sa zásadne nemení.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia:**

- navrhovaná stavba občianskej vybavenosti obchodu a služieb sa nachádza vo funkčnej ploche málopodlažná zástavba obytného územia a patrí ako solitérna stavba občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu medzi prípustné spôsoby využitia v obmedzenom rozsahu funkčnej plochy 102
- navrhovaná infraštruktúra ako zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia patrí medzi prípustné spôsoby využitia dotknutej funkčnej plochy 102, vo funkčnej ploche parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110 a orná pôda, číslo funkcie 1205 je prípustná v obmedzenom rozsahu. Vo funkčnej ploche námestia a ostatné komunikačné plochy je pod úrovňou terénu možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie	intenzita využitia regulatívy určené ÚPN
výmera záujmového územia	21 237 m²		
celková zastavaná plocha	4742 m²	IZP = 0,22	IZP_{max} = 0,50
celková podlažná plocha (NP)	4813 m²	IPP = 0,23	IPP_{max} = 0,6
započítateľná zeleň	4254 m²	KZ = 0,20	KZ_{min} = 0,20

Zámer solitérnej stavby občianskej vybavenosti spĺňa regulatívy ÚPN z hľadiska maximálneho indexu zastavaných plôch a podlažných plôch a minimálneho koeficientu zelene v riešenom území/území stavby v súlade s ÚPN časť C, kap. 2.2., podkapitola 2.2.1. Intenzita využitia funkčných plôch.

Uvažovaný investičný 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:	„Solitérna stavba občianskej vybavenosti, Záhorská Bystrica“
na pozemkoch reg. „C-KN“ parc. č.:	254, 346/11, 348/2, 349/2, 364/1, 364/3, 364/4, 364/9, 364/12, 365, 367/1, 368, 374/1, 374/2, 374/3, 374/4, 382/1, 382/2, 382/3, 382/4, 382/5, 383/1, 383/2, xxxxx, 394/1, 512/1, xxxxx, 894/21, 894/25, xxxxx, 894/72, 894/74, 894/75, 2727/1, 2730/1, 2731/19, 2737/5, 2738/11
v katastrálnom území:	Záhorská Bystrica
miesto stavby:	Bratislavská ulica

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 dosahovania cieľov územného plánovania:

- stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia

z hľadiska urbanisticko-architektonického riešenia, tvorby verejného priestoru v ďalšom stupni projektovej prípravy žiadame dopracovať:

- organizáciu pešieho pohybu na parkoviskách:
 - vytvoriť bezpečné a dobre označené trasy pre peších (chodníky) vedúce k objektu a jeho hlavným vstupom,
 - pri zdvojených radoch vnútorných stojísk je nutné navrhnuť minimálne jeden chodník po celej dĺžke parkoviska až k objektu, ku ktorému parkovisko prislúcha,
 - pri krížení vnútorných komunikácií a chodníkov je potrebné navrhnuť priechody pre chodcov a zabezpečiť dostatočnú viditeľnosť medzi chodcami a vodičmi,
 - ako opatrenie voči nadmernému prehrievaniu peších trás na parkovisku realizovať ich prekrytie vegetačnými pergolami, v tomto duchu dotvoriť aj pešej prepojenie so zastávkou MHD,
 - doplniť výkres sadových úprav vrátane výsadby v stromových jamách v priestore parkovacích miest (upozorňujeme na vedenie inžinierskych sietí),
 - sadovými úpravami a realizáciou prírody blízkych vodozadržných opatrení zlepšiť kondíciu územia z hľadiska zadržovania zrážkovej vody v území.

Z hľadiska riešenia dopravného vybavenia v ďalšom stupni projektovej prípravy v rámci projektu pre stavebné povolenie spolu s projektom organizácie dopravy žiadame dopracovať:

požiadavky oddelenia dopravného inžinierstva:

1. Vzhľadom na blízkosť križovatiek na ceste I/2 a intenzitu dopravy na tejto ceste, navrhovaná prístupová cesta pri zásobovacom dvore bude môcť byť využívaná pre nákladnú dopravu (okrem vozidiel MHD a PAD) iba pravo-pravým pripojením z Bratislavskej cesty. Všetky ostatné dopravné smery je potrebné riešiť cez novonavrhovanú CDS. Navrhovaná neriadená križovatka bude slúžiť prioritne obyvateľom zóny Ivánce.
2. I napriek skutočnosti, že je v rámci stavby navrhovaný chodník pre peších od ulice Československých tankistov, v rámci novonavrhovanej CDS požadujeme riešiť priechod pre chodcov a cyklistov, a to priamo v križovatke, ako jej súčasť. Odôvodnenie pripomienky, že v prevažnej miere je preprava návštevníkov vykonávaná individuálnym spôsobom dopravy, najmä osobnými motorovými vozidlami berieme ako neakceptovateľné. Stavba solitérnej občianskej vybavenosti má v prvom rade plniť lokálny charakter a zabezpečovať služby obyvateľom v blízkom okolí.
3. Navrhovaná dočasná prístupová účelová komunikácia (SO 202.1) musí mať verejný charakter, z dôvodu prístupu a obsluhy územia.
4. V rámci spracovávaného ÚPN-Z Ivánce sú v území navrhnuté prístupové cesty, ktoré budú slúžiť aj pre dopravné pripojenie stavby „Solitárna stavba OV“, ich zadenovanie v rámci zonálnej dokumentácie je nasledovné:
 - cesta FT C2 kategórie MO 7,5 (označenie K7)
 - cesta FT C3 kategórie MO 8,0 (označenie K2)
 - cesta FT C2 kategórie MO 8,5 (označenie K1)

Na základe stanovených funkčných tried a kategórií ciest v spracovávanom ÚPN-Z požadujeme, aby bol investorom tento návrh v plnej miere rešpektovaný a boli nižšie **vymenované stavebné objekty odovzdané pred kolaudáciou stavby „Solitérne stavba OV“ do majetku hlavného mesta za vopred dohodnutých podmienok.**

Konkrétne špecifikujeme **tieto stavebné objekty:**

SO 202 Úprava štátnej cesty I/2 (vrátane autobusovej zastávky)

SO 210 Chodník (popri štátnej ceste I/2)

SO 205 Cestná dopravná signalizácia

SO 201.1 Prístupové cesty a chodníky pre peších – navrhovaná cesta vo funkčnej triede C3 MO 7,5 (požadujeme, aby bola vybudovaná a odovzdaná ako cesta FT C2 MO 7,5 v zmysle ÚPN-Z Ivánce), Prístupová cesta C3 vedená severnou časťou územia Ivánce (požadujeme, aby bola vybudovaná a odovzdaná ako cesta FT C3 MO 8,0)

požiadavky oddelenia hromadnej dopravy:

- Zastávka bude riešená nielen podľa príslušných stavebných a technických noriem a predpisov, ale aj v súlade s Koncepciou rozvoja mestskej hromadnej dopravy v Bratislave na roky 2013 – 2025 (november 2016) a Manuálom verejných priestorov – Princípy a štandardy zastávok MHD spracovaným Metropolitným inštitútom Bratislavy.
- Z dôvodu výhľadovej potreby zabezpečenia obsluhy MHD požadujeme obvodové komunikácie riešiť parametrovo pre vjazd a prevádzku 12 m vozidiel MHD. V priestore pri obchodnom dome (v dotyku s obvodovou komunikáciou) požadujeme riešiť spevnenú plochu o dĺžke 35 m, ktorá môže byť výhľadovo využívaná ako nástupná a výstupná plocha pre linky verejnej hromadnej dopravy, ktoré by zachádzali k predmetnému obchodnému centru.
- V rámci projektu je potrebné zabezpečiť prístup do sociálneho zariadenia pre vodičov verejnej hromadnej dopravy.

- V súvislosti s navrhovanou zastávkou na hlavnej ceste požadujeme priestor pre prístrešok umiestniť tak, aby prípadná prvá stena prístreška bola vo vzdialenosti 4 m od označníka. Upozorňujeme, že hlavné mesto nevie garantovať, že v čase výstavby dopravnej infraštruktúry bude mať k dispozícii zastávkový prístrešok od partnerského dodávateľa prístreškov nakoľko nemá takéto prístrešky k dispozícii permanentne. V prípade osadenia zastávkového prístreška z iniciatívy a na náklady investora stavby, žiadame určiť vlastníka a budúceho správcu navrhovaného zastávkového prístreška.

Požiadavky z hľadiska riešenia dopravného vybavenia vyplývajú z posúdenia, že predmetné obchodné centrum nebude primárne navštevované prostredníctvom IAD v prípade vytvorenia adekvátnych podmienok pre MHD, pešiu dopravu a cyklodopravu a budú pre návštevu využívané aj tieto formy dopravy.

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- v zmysle platnej normy STN 736110 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 protíľahlými stojiskami

z hľadiska tvorby zelene / adaptácie na zmenu klímy rešpektovať v ďalšom stupni dokumentácie ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- súčasťou udržateľného verejného priestoru je mix zelenej a modrej infraštruktúry/ aleje, prírodné plochy zelene, izolačná zeleň, vodné plochy, fontány a pod.,
- realizovať výsadbu sprievodnej izolačnej zelene, ktorá predstavuje líniovú vegetačnú štruktúru tvorenú vzrastlou drevinnou vegetáciou s podrastom kríkov robí územie odolnejším voči dopadom zmeny klímy a zároveň rastie schopnosť územia zadržiavať zrážkovú vodu z privalových dažďov, plní nielen ochrannú ale aj estetickú funkciu,
- 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,
- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území,
- všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatieneniu prestriedať stromami,
- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklimy mestského prostredia žiadame realizovať ploché strechy ako vegetačné (min. extenzívne),
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami,
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu,
- z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády.

z hľadiska budúcich majetkovo - 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

UPOZORNENIE:

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

V prípade, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné právo k nehnuteľnostiam, s ktorými uvažoval pri riešení investičného zámeru, hlavné mesto SR Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplynulo z tejto skutočnosti.

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.

Dokumentáciu, časť architektúra 1x sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy: č.002 Situácia spevnených plôch a zelene
č.003 Koordinačná situácia

3x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Záhorská Bystrica
potvrdené výkresy: č.002 Situácia spevnených plôch a zelene
č.003 Koordinačná situácia
Magistrát ODI, HA, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor