



- 3 – Prevádzka predajne mäsa
- 4 – Prevádzka pekárne a predaj pekárenských výrobkov
- 5 – Prevádzka skladu
- 6 – Technické miestnosti – strojovňa, rozvodňa agregátu, chladienie, miestnosti pre personál

*Objektová skladba:*

- SO 001 – Príprava územia
- SO 002 – Hrubé terénne úpravy
- SO 101 – Hlavný objekt hypermarket
- SO 102 – Nádrž SHZ + požiarňa nádrž
- SO 103 – Reklamné pútače
- SO 201 – Areálové komunikácie, parkoviská a spevnené plochy
- SO 206 – Sadové úpravy
- SO 302 – Vodovodná prípojka + areálový vodovod
- SO 402 – Kanalizačná prípojka splašková + ČS a areálová kanalizácia
- SO 403 – Kanalizácia dažďová
- SO 404 – Kanalizácia areálová zaolejovaných vôd + ORL
- SO 405 – Vsakovacie nádrže
- SO 602 – VN Prípojka
- SO 604 – Areálové NN rozvody
- SO 605 – Prekládka verejného osvetlenia
- SO 606 – Areálové vonkajšie osvetlenie
- SO 609 – Telekomunikačná prípojka
- PS 01 – Transformačná stanica TS

*Plošné bilancie posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii:*

- celková výmera riešeného pozemku = 26726,00m<sup>2</sup>
- zastavaná plocha OC = 6167m<sup>2</sup>
- úžitková plocha = 5812 m<sup>2</sup>
- podlažná plocha = 6167m<sup>2</sup>
- predajná plocha hypermarket = 3362 m<sup>2</sup>
- spevnené plochy = 12680m<sup>2</sup>
- plocha zelene na rastlom teréne = 4905m<sup>2</sup>

*Vypočítané koeficienty intenzity využitia územia (podľa predloženej dokumentácie):*

- koeficient zastavaných plôch – IZP = 0,23
- koeficient prírodnej plochy – KZ = 0,18
- index podlažných plôch – IPP = 0,23

**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, ods. 4, a § 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 zrealizovanej zmeny dokončenej stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov:**



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 funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,
- *index zastavaných plôch (IZP)* udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. 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. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta,
- podiel započítateľných plôch zelene v území ( $m^2$ ) = KZ x rozloha funkčnej plochy ( $m^2$ ).

#### Posúdenie súladu s ÚPN z hľadiska funkčného využitia územia:

Investičný zámer je situovaný do územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Investičný zámer uvažuje s umiestnením obchodného centra služieb a obchodu s technickým vybavením a povrchovým parkoviskom, vrátane prislúchajúcich komunikácii, spevnených, zelených plôch a napojenie objektu na existujúce inžinierske siete a dopravnú infraštruktúru. Zariadenia obchodu a služieb patria medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy.

Plocha riešeného územia = 26726m<sup>2</sup>

Zastavaná plocha = 6167m<sup>2</sup>

Podlažná plocha = 6167m<sup>2</sup>

Plocha zelene = 4905m<sup>2</sup>

Spevnené plochy = 12680 m<sup>2</sup>

#### Posúdenie súladu s ÚPN z hľadiska intenzity využitia územia (podľa našich prepočtov):

IPP = 0,230749 = 0,231; IZP = 0,230749 = 0,231; KZ = 0,1835291 = 0,184

Navrhovanou intenzitou využitia územia (IZP=0,23, IPP=0,23, KZ=0,18) investičný zámer rešpektuje záväzné regulačné prvky intenzity využitia územia vo funkčnej ploche – občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie, viažuce sa ku kódu regulácie E (IZP=0,55; IPP=1,1; KZ=0,10) pre priestorové usporiadanie - komplexy občianskej vybavenosti nákupné, obslužné a voľnočasové. Z hľadiska intenzity využitia územia konštatujeme súlad s ÚPN.

Z posúdenia investičného zámeru možno konštatovať, že predložený investičný zámer je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov



územia z hľadiska dopravy (všetky susedné disponibilné plochy), aby bol blok zástavby riešený komplexne. Investor nemá toho času informácie o plánovanej zástavbe na susedných pozemkoch. Z uvedeného dôvodu bude dopravné napojenie vedľajších pozemkov riešené až pri predložení konkrétnych investičných zámerov v území.

- parkovanie bicyklov bude vybudované v rámci stavebného objektu SO 201 Stojany na bicykle podľa TP085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry, typ stojan obrátené U, ktorý umožňuje zamknutie rámu bicykla v zmysle TP085.

Na základe zapracovania pripomienok k predloženej projektovej dokumentácii konštatujeme: Podmienky ODI uplatnené v rámci stanoviska MAGS/ODI 60674/2019 zo dňa 12.02.2020 boli zapracované do toho času predloženej projektovej dokumentácie pre územné rozhodnutie.

**Upozorňujeme**, že z predloženej dopravnej štúdie vyplýva, že na príľahlej komunikačnej sieti možno očakávať zhoršenie dopravnej situácie spôsobené prirodzeným nárastom dopravného zaťaženia a tiež vplyvom novej dopravy generovanej uvažovanými ostatnými investíciami v širšom území. Výsledky posúdenia samostatných križovatiek poukázali na to, že už v súčasnosti sú niektoré v špičkových hodinách nevyhovujúce. Navýšenie od kumulatívneho vplyvu uvažovaných investícií poukazuje na potrebu prebudovania niektorých križovatiek v riešenom území.

Aj napriek konštatovaniu, že prítiaženie dopravy z plánovaného zámeru „Obchodné centrum Kaufland Bratislava Bory“ je nízke žiadame:

- podmienkou kolaudácie OC Kaufland bude dobudovanie uvažovaného bypass-u v OK2 smer DNV – Agátova, ktoré odľahčí zaťaženie na okruhu a umožní prejazd z DNV k Agátovej v samostatnom jazdnom pruhu.

➤ **z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- 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;
- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 z 07. 09. 2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

➤ **z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy 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 zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:**

- Parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími tvárniciami.
- Z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj zelené fasády; v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov. V ďalšom stupni dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav, ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky.

- Zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území.
- **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

## **UPOZORNENIE:**

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky 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 Slovenskej republiky Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplynulo z tejto skutočnosti.

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

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.

Projektovú dokumentáciu, sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

**Prílohy 3x:** Zastavovací plán – výkres č.04 z 05/2019

Situácia dopravného napojenia stavby – Územná rezerva pre II/505 výkres č.05-A z 05/2019

Doprava – širšie vzťahy, výkres č.05, z 05/2019 + detail Dopravné riešenie výkres č.06 z 05/2019

**Co:** MČ Bratislava – DNV, Stavebný úrad + 3x potvrdené výkresy:

○ Zastavovací plán – výkres č.04 z 05/2019

○ Situácia dopravného napojenia stavby – Územná rezerva pre II/505 výkres č.05-A z 05/2019

○ Doprava – širšie vzťahy, výkres č.05, z 05/2019

Magistrát – ODI, OUIČ/archív