



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

EVING real, s.r.o.

Devínska cesta 777/2

900 31 Stupava

Váš list

Naše poradové číslo
MAGS POD 40205/2022
-127253/2022

Vybavuje / Linka
Ing. arch. Silvia Brezníková
+421 2 59356 218

V Bratislave
06.04.2022

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

| | |
|--------------------------------------|---|
| investor: | DEKINVEST SR, a.s., Kamenná 6, 010 01 Žilina |
| investičný zámer: | „Predajné centrum pre dom a záhradu, ul. Pri letisku, Bratislava“, k.ú. Trnávka, Bratislava II |
| žiadosť zo dňa: | 02.08.2021, doplnená dňa: 28.03.2022 |
| typ konania podľa stavebného zákona: | územné konanie |
| druh podanej dokumentácie: | dokumentácia pre územné rozhodnutie (výkresy č. C.01 – C.05/revízia 001) |
| spracovateľ dokumentácie: | GP: TIPRO projekt s.r.o., Kytnerova 16/21, Brno |
| zodpovedný projektant: | Ing. arch. Miroslav Hudák, autorizovaný architekt 1632AA |
| dátum spracovania dokumentácie: | 07/2021 |

Predložená dokumentácia rieši: výstavbu nového areálu predajne tovaru a materiálov pre dom a záhradu s predajným sklado. Areál s výmerou 39 138 m² je situovaný na voľných nezastavaných pozemkoch medzi diaľnicou D1 a budovami Letovej a prevádzkovej služby SR/ul. Pri letisku, v k.ú. Trnávka. V súčasnosti sú pozemky využívané pre rastlinnú výrobu.

Hlavným objektom bude administratívna budova s predajným sklado a skladovacia hala. K administratívnej budove, a z časti aj k skladovacej hale, bude priliehať vonkajšia zastrešená nakladacia plocha (terminál etapy I a terminál etapy II). Súčasťou areálu sú aj spevnené parkovacie a manipulačné plochy. Objekty tvoria jeden areálový komplex s vlastnou areálovou infraštruktúrou.

SO 01 - Administratívna budova (administratíva, predajný sklad, požičovňa, skladníci): jedná sa o čiastočne dvojpodlažný objekt bez podpivničenia, pôdorysného tvaru štvorca/cca 40,0 x 44,5 m v úrovni 1.NP, výška atiky cca +6,4 m. Dvojpodlažná časť budovy (2.NP je na cca 1/2 zastavanej plochy) je pôdorysného tvaru obdĺžnika/cca 40,0 x 24,75 m v úrovni 2.NP a výšky atiky cca +11,0 m.

SO 02 - Hala predajného skladu: jedná sa o jednopodlažný objekt obdĺžnikového tvaru /cca 40, x 99,85 m, výška atiky cca +11,0 m, svetlá výška min. 8,3 m. Hala je dispozične rozdelená na 3 nevykurované časti a 1 temperovaný sklad. Súčasťou SO 02 je i prístrešok na LPG v SZ časti areálu.

SO 03 - Nakladacia hala – terminál: zastrešenie vonkajšej nakladacej plochy je navrhnuté o pôdorysných rozmeroch 70,8 m x 26,55 m (I. etapa) + 60,7 x 26,55 m (II. etapa).

Nosnú konštrukciu strechy tvorí oceľová priehradová konštrukcia nesená oceľovými stĺpmi a ŽB stĺpmi skladovej haly a administratívnej budovy.

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Členenie stavby na objekty a technické a technologické zariadenia:

- stavebné objekty: SO 01 Administratívna budova; SO 02 Skladovacia hala; SO 03 Krytá nakladacia plocha – terminál; SO 04 Sklad LPG; SO 05 Prístrešok na umývanie
- inžinierske objekty: SO 11 Hrubé terénne úpravy; SO 12 Areálové komunikácie a spevnené plochy; SO 13 Oplotenie; SO 14 Sadové úpravy; SO 21 Splašková kanalizácia; SO 21.1 Preložka splaškovej kanalizácie DN 500; SO 21.2 Prípojka splaškovej kanalizácie; SO 22 Areálová dažďová kanalizácia, vsakovanie a ORL; SO 23 Prípojka vody a areálový vodovod; SO 42 Sieť elektronických komunikácií; SO 44 Areálové rozvody NN a vonkajšie osvetlenie; SO 45 Prípojka VN; SO 46 Trafostanica

Riešenie dopravného vybavenia stavby:

Na pozemku stavby sa zabezpečuje **76 stojísk** – 43 na parkovisku a 36 v rámci terminálu. Dopravné pripojenie stavby sa rieši v dvoch bodoch:

- na západnej strane areálu z jestvujúcej pozemnej komunikácie - dopravnej infraštruktúry vybudovanej pre zástavbu PHAROS, ozn. ako časť „D“ (v súčasnosti je zrealizovaná jej 1. etapa),
- na východnej strane areálu z Ivanskej cesty (vybudovanej ako súčasť dopravnej infraštruktúry zástavby PHAROS, ozn. ako časť „B“) a to novo budovanou pozemnou komunikáciou.

Ochrana povrchových a podzemných vôd:

Odkanalizovanie územia sa navrhuje delenou kanalizáciou. Dažďová kanalizácia bude delená na čisté vody zo striech a na zaolejšované vody z parkovísk a odstavných plôch.

Voda z parkovísk bude prečisťovaná v odlučovači ropných látok s kapacitou ORL 160 l/s. Po predčistení zaolejšovaných dažďových vôd bude všetka dažďová voda odvedená do podlažia pomocou vsakovacích blokov. Pri návrhu dimenzie vsakovacích zariadení bola použitá hodnota intenzity dažďa $i=212 \text{ l.s}^{-1}.\text{ha}^{-1}$, v trvaní $t = 20 \text{ min}$. Navrhnutý potrebný objem vsakovacej galérie je $511,46 \text{ m}^3$, s rozmermi $81,6 \times 9,0 \times 0,6 \text{ m}$. Súčasťou systému dažďovej kanalizácie zo striech bude aj akumuláčná nádrž s objemom $2 \times 28,0 \text{ m}^3$. Nádrž bude umiestnená na stoke A1 a bude akumulovať zrážkovú vodu pre potreby zavlažovania zelene.

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

| | |
|---|---|
| - celková plocha pozemku: | 39 138 m ² |
| - zastavaná plocha objektu administratívy s predajným sklado: | 1 802 m ² |
| - zastavaná plocha skladovej haly: | 3 972 m ² |
| - plocha otvorenej haly – terminálu et. I.: | 1 880 m ² |
| - plocha otvorenej haly – terminálu et. II.: | 1 611 m ² |
| - plocha skladu LPG: | 7 m ² |
| - celková podlažná plocha objektu administratívy s predajným sklado: | 2 768 m ² |
| - obostavaný priestor objektu administratívy s predajným sklado: | 16 080 m ³ |
| - obostavaný priestor skladovacej haly: | 43 670 m ³ |
| - plocha areálových spevnených pojazdných plôch - cementobetónový povrch: | 7 453 m ² |
| - plocha areálových spevnených skladových a manipulačných plôch - cementobetónový povrch: | 17 319 m ² |
| - parkovacie plochy pre osobné automobily - betónová dlažba: | 650 m ² |
| - chodníky - betónová dlažba: | 619 m ² |
| - odkvapový chodník: | 87 m ² |
| - spevnené plochy – výstavnej plochy: | 108 m ² |
| - zatrávňovacie dlaždice: | 9 m ² |
| - zastavaná plocha budov: | 5 774 m ² |
| - celková podlažná plocha budov: | 6740 m ² |
| - vegetačné plochy – trávnik: | 7 091 m ² |
| - počet parkovacích miest: | 79 (z toho 43 parkovisko; 36 v rámci terminálu) |
| - počet zamestnancov: | 66 (z toho 52 predajňa a admin. časť; 14 sklad) |

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 Slovenskej národnej rady 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 reg. „C“ KN parc. č. 15771/424, 15771/395, 15771/75, 15771/432, 15771/436, 15771/259, 15771/435, 15771/450, 15771/451, 15771/462; k.ú. Trnávka, ÚPN stanovuje:**

- **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA: zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502, rozvojové územie, kód regulácie E;**
- **ÚZEMIA DOPRAVY A DOPRAVNEJ VYBAVENOSTI: rezerva zariadení dopravy, číslo funkcie 704, rozvojové územie (len JV cíp riešeného územia).**

Súčasne:

- záujmové pozemky sa nachádzajú v ochrannom pásme vzletových a pristávacích dráh Letiska M. R. Štefánika Bratislava,
- SZ časť pozemkov je zasiahnutá ochrannými pásmami diaľnice a železničnej trate,
- SZ a západná časť pozemkov je v dotyku s navrhovanou obslužnou komunikáciou, navrhovanou vysokorýchlostnou traťou/podzemné trasy, a vedením trasy nosného systému MHD - špeciálna dráha.

• **Funkčné využitie územia:**

- **Zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502:**

Podmienky 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: zariadenia obchodu, zariadenia výrobných a nevýrobných služieb

prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia veľkoobchodu, výstavné a predvážacie priestory, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

prípustné v obmedzenom rozsahu: v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: byty v objektoch určených pre inú funkciu, zariadenia občianskej vybavenosti viažuce sa na funkciu, zariadenia na zber odpadov

nepripustné: v území nie je prípustné umiestňovať najmä: rodinné domy a bytové domy, areálové zariadenia občianskej vybavenosti, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodár. výroby, stavebné dvory a zariadenia, stavby pre individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem zariadení na zber odpadov, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

- **Rezerva zariadení dopravy, číslo funkcie 704:**

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia slúžiace ako dlhodobé rezervy pre umiestnenie dopravných stavieb a zariadení vodnej dopravy a leteckej dopravy.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

prevládajúce: rezerva pre umiestnenie stavieb a zariadení vodnej dopravy a leteckej dopravy

prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä: líniovú a plošnú zeleň

prípustné v obmedzenom rozsahu: v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: poľnohospodárske využitie

neprípustné: stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

• **Intenzita využitia územia:**

Záujmové pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie, kód regulácie E**.

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:

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

| Kód regul. | IPP max. | Kód funkcie | Názov urbanistickej funkcie | Priestorové usporiadanie | IZP max. | KZ min. |
|------------|----------|-------------|--|--|----------|---------|
| E | 1,1 | 502 | zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb | zástavba areálového charakteru, komplexy | 0,40 | 0,15 |

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 max. 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).

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia/ÚPN, časť C-tab. C.2.502:**

- záujmové územie je súčasťou funkčného využitia plôch: zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502.

„Zariadenia veľkoobchodu“ sú zaradené medzi **prípustné** spôsoby využitia danej funkčnej plochy.

Investičný zámer je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia **v súlade s ÚPN**.

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia/ÚPN, časť C-kap. C.2.2.3., tab.2:**

| | plošné bilancie | intenzita využitia /záujmové územie návrh | intenzita využitia /regulatívy určené ÚPN |
|-----------------------------|-----------------------|---|---|
| - výmera záujmového územia: | 39 138 m ² | | |
| - zastavaná plocha: | 9 272 m ² | IZP = 0,24 | IZP max. = 0,40 |
| - podlažná plocha: | 7 005 m ² | IPP = 0,18 | IPP max. = 1,1 |
| - započítateľná zeleň: | 7 091 m ² | KZ = 0,18 | KZ min. = 0,15 |
| - spevnené plochy: | 5 456 m ² | | |

- navrhovaná stavba **oddržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: zmiešané územia, zmiešané územia obchodu a služieb

výrobných a nevýrobných číslo funkcie 502, rozvojové územie vo vnútornom meste, regulačný kód E.

- z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

Konštatujeme:

V rámci stavby **sú rešpektované** (a tým je preukázaná bezkolíznosť objektu administratívnej budovy so skladovacou halou) nasledovné výhľadové dopravné zámery uvažované v ÚPN:

- územná rezerva pre dobudovanie obslužnej komunikácie „D“ do definitívneho tvaru polohy a šírkového usporiadania (v zmysle projektu „PHAROS BA, Letisko-západ, Dopravná a technická infraštruktúra, Primárna komunikácia časť „D“, sekundárne komunikácie „G“, „H“, „I“),
- železničná stavba „Prepojenie železničného koridoru TEN-T s letiskom a železničnou sieťou v Bratislave, Stavba ŽSR, Bratislava – Železničné zapojenie letiska M. R. Štefánika, 3. etapa“,
- koridor pre NS MHD a jeho stanice.

Hodnotíme:

- dopravné pripojenie navrhovanej stavby z komunikácie „D“, jej 1. etapy, akceptujeme; rovnako akceptujeme aj jej dopravné pripojenie z Ivanskej cesty (vyššie spomenutá časť „B“ dopravnej infraštruktúry PHAROS). Táto prístupová komunikácia bola riešená v koncepcii dopravnej obsluhy zástavby PHAROS, s označením „J“.

Pre úplnosť uvádzame, že v roku 2019 sme posudzovali projekt stavby „PHAROS Bratislava, Letisko-západ, Dopravná a technická infraštruktúra DTI „J““ (objednávateľ DEVELOPMENT 4, spracovateľ PROKOS s.r.o.), kde sa v rámci komunikácie „J“ riešila aj zmena polohy zastávok MHD.

- s ohľadom na objem statickej dopravy navrhovanej stavby netrváme na spracovaní dopravno-kapacitného posúdenia.

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: | „Predajné centrum pre dom a záhradu, ul. Pri letisku, Bratislava“ |
| na pozemkoch reg. „C“ parc. č.: | 15771/424, 15771/395, 15771/75, 15771/432, 15771/436, 15771/259, 15771/435, 15771/450, 15771/451, 15771/462 |
| v katastrálnom území: | Trnávka, Bratislava II |
| miesto stavby: | územie medzi diaľnicou D1 a budovami Letovej a prevádzkovej služby SR |

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky 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:

- ku kolaudácii stavby bude preukázané, že na pozemku bude zrealizovaná zeleň minimálne v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie (podľa výkresov č. C.01, C.02, C.03, C.05; M 1:500 – revízia 001);
- vzhľadom na rozsiahle exteriérové plochy pre uloženie stavebných materiálov požadujeme použitie priepustných povrchov a povrchov s vysokou odrazivosťou slnečného žiarenia (mlatové povrchy na chodníkoch, dlažba so zatrávnenou škárou, plastové rošty s trávnu výplňou alebo kombinácia s dlažbou, zatrávňovacia dlažba s vhodným odvodnením a podložnými vrstvami ako ochranou pred znečistením podzemných vôd a pod.);
- zvýšenie podielu trojetážovej zelene s dôrazom na stromy s veľkou korunou, kríkmi, živými plotmi a trávnatými plochami;
- požadujeme dodržať podiel drevín minimálne 60% voči trávnatým plochám (40%) – v zmysle Manuálu verejných priestorov – kap. Zeleň v meste;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- za účelom zabezpečenia bezproblémovej realizácie výhľadových dopravných zámerov v území (popis v hodnotiacej časti) žiadame odsunúť z ich územnej rezervy aj objekt trafostanice hlbšie na pozemok stavby;
- v súvislosti s výhľadovým zámerom realizácie železničnej stavby projektu TEN-T („Prepojenie železničného koridoru TEN-T s letiskom a železničnou sieťou v Bratislave, Stavba ŽSR, Bratislava – Železničné zapojenie letiska M. R. Štefánika, 3. etapa“) žiadame k územnému konaniu pre stavbu predajného centra doložiť aj stanovisko jej investora - Železníc SR;
- vo väzbe na vedenie výhľadovej cyklotrasy na Ivanskej ceste (časť „B“ dopravnej infraštruktúry PHAROS) žiadame na navrhovanej pozemnej komunikácii zabezpečujúcej dopravný prístup zo strany Ivanskej cesty (ozn. ako časť „J“ dopravnej infraštruktúry PHAROS) riešiť ochranné pruhy pre cyklistov a pozdĺž komunikácie dobudovať aspoň jednostranný chodník. Komunikáciu v požadovanom usporiadaní žiadame zahrnúť do objektivej skladby navrhovanej stavby;
- na Ivanskej ceste, v polohe južne od pripojenia vyššie uvedenej novo budovanej prístupovej komunikácie „J“ (v smere na prevádzky Decathlon, Sconto) žiadame vybudovať spevnenú plochu v dĺžke 20 m (môže ísť aj o chodník šírky 2,5m), ktorú by bolo v prípade zmeny súčasnej organizácie obsluhy územia MHD možné využiť ako nástupisko zastávky MHD. Súčasne je potrebné danú plochu napojiť na priľahlé a požadované pešie trasy;
- v rámci navrhovanej stavby žiadame riešiť prvky cyklo dopravy súvisiace s parkovaním bicyklov pre návštevníkov a zamestnancov (kryté parkovanie, prestrešené cyklostojany), v počte vyplývajúcom z technického predpisu TP085;
- žiadame doplniť objemy zásobovacej dopravy (kamióny); jej vedenie preferujeme po komunikácii „D“;
- krátkodobé parkovacie miesta pre návštevníkov stavby (v normou stanovenom počte) žiadame riešiť ako verejne prístupné.

Pre elimináciu nadmerného prehrievania spevnených plôch sa ďalej požaduje:

- stromy pri kolmom parkovaní v jednom rade umiestniť každé 4 parkovacie miesta;
- medzi parkovacie miesta umiestniť stromy tak, aby koruna stromu zmierňovala prehrievanie spevnených plôch v tomto prípade areálovej obslužnej komunikácie a parkovacích miest;
- minimálny pôdorysný rozmer výsadbovej plochy pre strom je 1,5 x 1,5 m (výsadbová plocha môže byť riešená aj vo forme pochôdznej a pojazďovanej mreže) pričom minimálna šírka pre výsadbu stromov je 1,5 m;
- stromy musia po výsadbe spĺňať požiadavku vyvetvenia resp. nasadenia výšky koruny na min. 5,5 m kvôli prejazdu nákladnej dopravy (ako podjazdnej výšky), aby nedochádzalo k olamovaniu konárov a degradácii stromu;
- v realizácii je potrebné počítať s vytvorením lepších podmienok pre výsadbu stromov z dôvodu výsadby v spevnených plochách, a to veľkosť výsadbovej jamy – forma prekoreňovacích buniek v kombinácii so štruktúrnym substrátom (kombinácia

pre investičnú optimalizáciu), výmena substrátu, odtokové pomery, zavlažovanie a hnojenie ako aj ochrana pred nárazom vozidla.

z hľadiska ochrany povrchových a podzemných vôd:

S navrhovaným riešením vodného hospodárstva súhlasíme s podmienkami, ktoré požadujeme zapracovať do projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie:

- hydrotechnické výpočty objemu vsakovacej galérie a akumulčných nádrží je potrebné aktualizovať v zmysle nových hodnôt návrhových dažďov súvisiacich s klimatickými zmenami.

Upozorňujeme, že SHMÚ v termíne 08/2021 aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa zvýšili. Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky v území, je potrebné použiť aktualizovanú 20-ročnú návrhovú prívalovú zrážku $p=0,05$, trvajúcu 15 min., s intenzitou $i=244 \text{ l. s}^{-1} \cdot \text{ha}^{-1}$ a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácii $k=1$ (podľa SHMÚ 2021), aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre prívalovú zrážku (pre lokality Trnávka, Ružinov, Staré Mesto, Nové Mesto, Nivy, Trnávka, Ružinov, Podunajské Biskupice, Vrakuňa, ak je v území štrkové podložie). Dôvodom uvedených sprísnených požiadaviek sú prebiehajúce klimatické zmeny, ktoré so sebou prinášajú striedanie dlhých období sucha s prívalovými dažďami, ktoré sa vyznačujú svojou extrémnosťou a početnosťou a nebezpečenstvom vzniku lokálnych záplav.

Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š.p., BVS, a.s. a SHMÚ.

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- 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, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy;
- ako súčasť parteru doriešiť odpadové hospodárstvo, zber musí byť dobre prístupný z verejnej komunikácie, upozorňujeme na priestorové nároky kontajnerových stanovišť resp. osadenie iných foriem zberných nádob (napr. polopodzemných kontajnerov v exteriéri, vid'. Manuál pre stavbu a rekonštrukciu kontajnerového stanovišťa vo verejnom priestore HM SR Bratislavy 2020).

z hľadiska tvorby zelene/adaptácie na zmenu klímy rešpektovať v ďalšom stupni dokumentácie *ÚPN Zmeny a doplnky 07 (časť C-kap. 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy.*

- 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 mikroklímy prostredia žiadame realizovať **celú strechu objektu administratívnej budovy-SO 01, ako vegetačnú** (min. extenzívnu);
- 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 na polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;
- súčasťou udržateľného verejného priestoru je mix zelenej a modrej infraštruktúry/aleje, prírodné plochy zelene, izolačná zeleň, vodné plochy, fontány a pod.;
- výsadba sprievodnej izolačnej zelene, ktorá predstavuje líniiovú 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 prívalových dažďov, plní nielen ochrannú ale aj estetickú funkciu;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame **voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektov SO 01 a SO 02;**
- z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako **vegetačné fasády;**

- 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;
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a zlepšiť kondíciu územia z hľadiska zadržovania zrážkovej vody napr. výškou substrátu nad konštrukciami ako aj prírodnými vodozadržnými opatreniami;

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 projektovej dokumentácii sú menšie nezrovnalosti (v matematických výpočtoch) medzi ukazovateľmi intenzity využitia územia. Nemá to vplyv na celkové posúdenie predloženej stavby. Údaje uvedené v predmetnom záväznom stanovisku sú uvedené podľa našich upravených výpočtov.

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.

Prílohy: potvrdené výkresy: č. C.03 Koordinačná situácia stavby/revízia 01, M 1:500, 2xA4; č. D.1.1.05 Rezy, M 1:200, 2xA4

Co: MČ Bratislava-Ružinov, Stavebný úrad + potvrdené výkresy: č. C.03 Koordinačná situácia stavby/revízia 01, M 1:500, 2xA4; č. D.1.1.05 Rezy, M 1:200, 2xA4
Magistrát – ODI, RTI, OUI-archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor