



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pani

Mgr. Michaela Kančevová

A3 projekt, s.r.o.

Vajnorská 100/A

831 04 Bratislava

Váš list
zo dňa 27.03.2023

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 50663/2023-
393253**

Vybavuje / Linka
**Ing. arch. Katarína Záhorská
+421 904 587 577**

V Bratislave
30.05.2023

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

investor:	GLP Bratislava Airport Infra s.r.o., Laurinská 18, Bratislava
investičný zámer:	Obchodná zóna GLP Bratislava, k.ú. Trnávka, Bratislava
žiadosť zo dňa:	27.03.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	A3 ARCHITEKTI, s.r.o, Vajnorská 100/B 831 04 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Pavol Čechvala autorizovaný architekt 1390 AA
dátum spracovania dokumentácie:	06/2022

Dňa 07.02.2023 bola pod č. MAGS POD 42090/2023-43871 vydaná odpoveď na žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta SR Bratislava k investičnej činnosti „OBCHODNÁ ZÓNA GLP BRATISLAVA“, v ktorej boli zhrnuté pripomienky na dopracovanie projektovej dokumentácie.

Dňa 27.03.2023 bola prostredníctvom portálu elektronických služieb mesta Bratislava podaná opätovná žiadosť o záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti: „Obchodná zóna GPL Bratislava“, Ivanská cesta, Bratislava II. K žiadosti bola priložená projektová dokumentácia pre územné rozhodnutie (DUR), zodpovedný projektant: Ing. arch. Pavol Čechvala, autorizovaný architekt 1390 AA, dátum spracovania projektovej dokumentácie: 06/2022, v ktorej boli zohľadnené všetky pripomienky zhrnuté vo vydannej písomnosti zo dňa 07.02.2023.

Predložená projektová dokumentácia rieši: výstavbu logistických hál s administratívou (objekty D, E a F) a retailových objektov (objekt C a 12M). Účelom je dotvorenie zástavby obchodnej zóny PHAROS v lokalite Letisko – západ. V rámci obchodnej zóny sa navrhujú nasledovné objekty:

SO 101.1 Logistická hala D s administratívou: jednopodlažný skladový monoblok, v ktorom sú integrované dvojpodlažné vstavy, ktoré sú výhľadovo navrhnuté ako administratívne vstavy kombinované s hygienickým zázemím pre zamestnancov. Hmotovo je hala jednoduchou kubickou hmotou s uskakovaným tvarom a plochou strechou. Pôdorysné rozmery haly sú 204,9 x 131,9 m, výška atiky je navrhnutá na kóte + 15,2 m.

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

SO 201.1 Logistická hala E s administratívou: jednopodlažný skladový monoblok, v ktorom sú integrované dvojpodlažné vstavky, ktoré sú výhľadovo navrhnuté ako administratívne vstavky kombinované s hygienickým zázemím pre zamestnancov. Hmotovo je hala jednoduchou kubickou hmotou s obdĺžnikovým tvarom s plochou strechou. Pôdorysné rozmery haly sú 109,4 x 131,9 m, výška atiky je navrhnutá na kóte + 15,2 m.

SO 301.1 Logistická hala F s administratívou: jednopodlažný skladový monoblok, v ktorom sú integrované dvojpodlažné vstavky, ktoré sú výhľadovo navrhnuté ako administratívne vstavky kombinované s hygienickým zázemím pre zamestnancov. Hmotovo je hala jednoduchou kubickou hmotou s obdĺžnikovým tvarom s plochou strechou. Pôdorysné rozmery haly sú 152,9 x 104,9 m, výška atiky je navrhnutá na kóte + 15,2 m.

SO 401.1 Retail C: jednopodlažný monoblok, v ktorom je integrovaný dvojpodlažný vstavok s retailovou funkciou. Objekt je navrhnutý ako obchodno-skladový priestor. Vstavky sú navrhnuté aj ako administratívne vstavky kombinované s hygienickým zázemím pre zamestnancov. Hmotovo je objekt jednoduchou kubickou hmotou s uskakovaným tvarom s plochou strechou. Pôdorysné rozmery retailu sú 84 x 212 m, výška atiky je navrhnutá na kóte + 15,2 m. **SO 501.1 Retail I2M:** jednopodlažný monoblok, v ktorom je integrovaný dvojpodlažný vstavok s retailovou funkciou. Objekt je navrhnutý ako obchodno-skladový priestor. Vstavky sú navrhnuté aj ako administratívne vstavky kombinované s hygienickým zázemím pre zamestnancov. Hmotovo je objekt jednoduchou kubickou hmotou s ukaskovaným tvarom s plochou strechou. Pôdorysné rozmery sú 96 x 48 m, výška atiky je na kóte + 10,2 m.

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia: Dopravné pripojenie na Ivanskú cestu a diaľnicu D1, resp. z diaľnice D1 smer z Petržalky zabezpečuje sieť dopravnej infraštruktúry vybudovaná v rámci 1. etapy zástavby PHAROS. Na túto sieť sa pripájajú navrhované areálové komunikácie, zabezpečujúce dopravnú obsluhu jednotlivých objektov. V rámci projektu sa riešia cyklochodníky. Pre účely zástavby sa umiestňuje celkovo 475 stojísk pre osobné automobily (OA) (165 pri hale D a E, 60 pri hale F, 200 pri retaile C, 50 pri retaile I2M). Zabezpečujú sa aj stojiská pre nákladnú dopravu (25 stojísk pri hale D, 25 pri hale E a 14 pri hale F).

Koordinácia stavby s výhľadovými zámermi hlavného mesta sledovanými v oblasti dopravy: Situačne sa preukazuje rešpektovanie územných rezerv, resp. koordinácia stavby obchodnej zóny GLP s výhľadovými dopravnými zámermi, ktoré majú oporu v ÚPN hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov (ÚPN), konkr. so železničnou stavbou „Prepojenie železničného koridoru TEN-T s letiskom a železničnou sieťou v Bratislave, Stavba ŽSR, Bratislava – Železničné zapojenie letiska M. R. Štefánika, 3. etapa“ (investor ŽSR), s koridorom pre NS MHD a jeho stanicami, ako aj s prepojením časti „D“ dopravnej infraštruktúry zástavby PHAROS s časťou „C“ (za účelom dobudovania obslužnej komunikácie v ÚPN sledovanej ako „obvodová komunikácia letisko“ v celom rozsahu).

Doložené je stanovisko Železníc SR, Bratislava, Generálneho riaditeľstva, Odboru expertízy zo dňa 31.8.2022, č. 35539/2022/O230-3. K súhlasu s umiestnením obchodnej zóny si ŽSR uplatňujú podmienky aj vo väzbe na projekt TEN-T (konkr. k objektu retailu C), ktorých plnenie očakávame v rámci povoľovacích procesov k stavbe obchodnej zóny GLP.

Stavba obchodnej zóny GLP je súčasne koordinovaná aj s hlavným mestom pripravovaným zámerom predĺženia Ružinovskej električkovej radiály k TIOP-u Ružinov a ďalej na Letisko M. R. Štefánika Bratislava.

Dopravno – kapacitné posúdenie navrhovanej stavby:

Súčasťou DUR je dokumentácia „Dopravno – kapacitné posúdenie: Obchodná zóna GLP Bratislava“, spracovateľ DI Consult s.r.o., apríl 2022 (ďalej len DKP). Účelom DKP bolo vyhodnotiť vplyvy navrhovanej stavby na dopravnú situáciu na dotknutej komunikačnej sieti a overiť jej funkčnosť, prípadne zistiť nedostatky pre rok 2025, t. j. rok predpokladanej rutínnej prevádzky predmetného zámeru a ostatných zámerov priamo zahrnutých do tohto posúdenia a pre výhľad - rok 2045.

Postup spracovania je v zmysle Metodiky dopravno-kapacitného posúdenia vplyvov veľkých investičných projektov. Posúdenie je spracované pomocou programu Visum a Vissim. Výrez

z modelu tvorí: spojnice preložky c. II/572 s Ivanskou cestou cez územie Pharos Park vrátane všetkých križovatiek na trase a úsek Ivanskej cesty od pripojenia územia Pharos po Galvaniho ul. (vrátane susednej križovatky Galvaniho – Lindner). Predpokladané zaťaženie a smerovanie dopravy na nadradenej komunikačnej sieti akceptujeme, pričom je uvažované so smerovaním nákladnej dopravy primárne na diaľnicu D1.

Príťaženie cestnej siete dopravou generovanou zámerom GLP BA je vzhľadom na rozlohu developovaného územia relatívne nízke, najmä vďaka vysokému podielu funkcie logistika, striedaním pracovných zmien mimo dopravných špičiek a časovým rozložením nákladnej dopravy v priebehu 24 hodín.

Križovatky Pharos juh a Pharos sever sú uvažované v jestvujúcich parametroch a vyhovujú v podmienkach podobných súčasnému stavu s vysokou kapacitnou rezervou.

V priesečnej križovatke Ivanská – Ivanská je uvažované so zmenou organizácie dopravy (vychádzajúcej z DKP zámeru Goldbeckoffice). Na vstupe Ivanská (od letiska) budú oba disponibilné pruhy vyznačené ako združené a križovatka bude riadená. Sledovaním simulácie je možné potvrdiť, že navrhované úpravy v rámci zámeru Goldbeckoffice plne vyhovujú i potrebám aktuálne posudzovaného zámeru. Križovatka vyhovuje s nízkou kapacitnou rezervou.

Križovatky Ivanská – e-Port, Ivanská – Vetvy D1, Ivanská – Pestovateľská sú uvažované v jestvujúcich parametroch a vyhovujú v podmienkach podobným súčasnému stavu s kapacitnou rezervou.

Priesečná svetelne riadená križovatka Ivanská – IKEA vyhovuje v podmienkach podobných súčasnému stavu s miernou kapacitnou rezervou.

V širšej oblasti je križovatka Ivanská – Galvaniho križovatkou s vysokým dopravným významom. Jednotlivé vstupy sú vybavené samostatným radením do smerov, výnimku tvorí vstup Ivanská (od D1), kde je jeden z dvoch pruhov pre odbočenie vľavo združený s priamym smerom. Dôležitým prvkom riadenia križovatky je vysoká miera líniovej koordinácie s riadením susedných križovatiek v línii Galvaniho ul. a čiastočne Ivanskej cesty. Vďaka tomu je dosiahnutá vysoká miera plynulosti premávky vo vzťahoch Galvaniho – Galvaniho a Ivanská – Ivanská, čo má pozitívny vplyv na ich kapacitu. V rannej špičkovej hodine sú parametre kvality dopravného prúdu viditeľne lepšie, ako v popoludňajšej špičke (v popoludňajšej špičke je zaťaženie vstupu Ivanská, od Trnavskej dvojnásobne vyššie – na tomto vstupe vzniká časté vzdutie dopravného prúdu v priemere cca 100 m). V uvedenej vzdialenosti sa nenachádza žiadna dôležitá križovatka, ktorá by bola touto kolónou blokovaná. Križovatka vyhovuje v zníženej kvalite bez kapacitnej rezervy.

Križovatka Galvaniho – Lindner vyhovuje v podmienkach podobných súčasnému stavu s miernou kapacitnou rezervou, bez tvorby viditeľných kongescií na vstupoch.

Po vyhodnotení parametrov kvality dopravného prúdu – priemernej doby zdržania a dĺžky vytvorenej kolóny pred vstupmi do križovatiek – je možné konštatovať, že posudzovaná komunikačná sieť je schopná vysporiadať sa s jej prognózovaným dopravným zaťažením v priemernej až nadpriemernej kvalite. Dôležitým zistením je, že nebude dochádzať k javom, kde by vzdutím dopravného prúdu v určitom profile dochádzalo ku chronickému blokovaniu susedného uzla, ktorý by za bežných okolností mohol fungovať normálne. Pre posudzovaný zámer GLP BA z dopravno-kapacitného posúdenia nevyplývajú žiadne ďalšie opatrenia na posudzovanej komunikačnej sieti okrem tých, ktoré sú jeho predmetom.

DKP spracované pre výhľad (+ 20 rokov od uvedenia do prevádzky - r. 2045) predpokladá rozvoj komunikačnej siete v zmysle ÚPN BA – diaľnica D4, úsek Rača – Stupava juh, Vonkajší polokruh, úsek Bojnická – c. I/2, a Severná tangenta, úsek Jarošova – Pražská.

Križovatka Ivanská – Ivanská vyhovuje vo všetkých smeroch v oboch špičkových hodinách. V križovatke Ivanská – IKEA je kritickým smerom jednopruhový vstup Ivanskej (od D1), ktorý je združený pre smery rovno a vpravo. Zaťaženie v tomto smere bude prevyšovať kapacitu o cca 20% (časť vozidiel prejde križovatkou až na druhý cyklus riadenia).

V križovatke Ivanská – Galvaniho sa bude vyskytovať viacero smerov, v ktorých zaťaženie prevýši kapacitu. Pri výpočte v dopravno-kapacitnom posúdení však nebolo uvažované s priaznivým efektom koordinácie dopravy na vstupoch Ivanská (od IKEA) a Galvaniho (od Lindner) – v skutočnosti budú rozdiely medzi kapacitou a zaťažením na uvedených

smeroch nižšie cca o 30%. Najkritickejším vstupom bude vstup Ivanská (od Trnavskej) v popoludňajšej špičke, kde zaťaženie prevyšuje kapacitu o cca 18%. Križovatka Galvaniho – Lindner vyhovuje vo všetkých smeroch v oboch špičkových hodinách.

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

Sektor D/E (FP 502):

(funkčná plocha – FP)

- celková plocha sektora:	120 643 m ²
- celková zastavaná plocha:	48 542 m²
zastavaná plocha haly D:	23 228 m ²
zastavaná plocha haly E:	25 114 m ²
ostatné objekty:	200 m ²
- zeleň:	32 533 m²
- spevnené plochy:	39 768 m²
- počet podlaží PP/NP:	0/1 (+vstavky)
- počet parkovacích miest:	165

Sektor F (FP 502):

- celková plocha sektora:	40 578 m ²
- celková zastavaná plocha:	16 365 m²
zastavaná plocha haly F:	16 065 m ²
ostatné objekty:	300 m ²
- zeleň:	6 140 m²
- spevnené plochy:	18 073 m²
- počet podlaží PP/NP:	0/1 (+vstavky)
- počet parkovacích miest:	60

Sektor C (FP 201, FP 1130):

- celková plocha sektora:	53 177 m ²
plocha FP 1130:	6 461 m ²
plocha FP 201:	46 716 m ²
- celková zastavaná plocha:	15 683 m²
zastavaná plocha haly C:	15 483 m ²
ostatné objekty:	200 m ²
- zeleň:	20 626 m²
- spevnené plochy:	16 868 m²
- počet podlaží PP/NP:	0/1 (+vstavky)
- počet parkovacích miest:	200

Sektor I2/M (FP 502):

- celková plocha sektora:	10 838 m ²
- celková zastavaná plocha:	3 494 m²
zastavaná plocha haly I2M:	3 394 m ²
ostatné objekty:	100 m ²
- zeleň:	3 463 m²
- spevnené plochy:	3 881 m²
- počet podlaží PP/NP:	0/1 (+vstavky)
- počet parkovacích miest:	50

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:

V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu **pre vnútorné mesto - regulačný kód E, G:**

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
G	1,8	201	OV celomestského a nadmestského významu	OV areálového charakteru (napr. stredné školy)	0,36	0,30
				zástavba mestského typu	0,30	0,25
				rozvoľnená zástavba	0,22	0,30

V záujmovom území je podľa ÚPN rezerva pre stanicu nosného systému MHD – špeciálna dráha.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- z hľadiska funkčného využitia:

- vo funkčnom využití územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201, patrí obchodno – skladový objekt s administratívou (Retail C), medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Navrhovaný objekt pojednáva o plochách obchodu a administratívy ako prevládajúcej funkcii a skladoch ako doplnkovej funkcii;
- vo funkčnom využití územia: zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb, kód funkcia 502, patria obchodno – skladové objekty (hala D, E, F a I2M) s funkciou obchodu a skladových priestorov s doplňujúcou administratívou medzi prevládajúce a prípustné spôsoby funkčného využitia územia;
- vo funkčnom využití územia: ostatná ochranná a izolačná zeleň sú navrhované v rámci riešenia plochy zelene a komunikácie, ktoré patria medzi prevládajúce a prípustné spôsoby funkčného využitia územia;

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

FUNKČNÁ PLOCHA 201, kód G:

Sektor C:

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	46 716 m²		
- zastavaná plocha:	15 683 m²	IZP = 0,34	IZP_{max.} = 0,36
- podlažná plocha (NP):	20 755 m²	IPP = 0,44	IPP_{max.} = 1,8
- započítateľná zeleň:	14 165 m²	KZ = 0,30	KZ_{min.} = 0,30

FUNKČNÁ PLOCHA 502, kód E:

Sektor D,E:

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	120 643 m²		
- zastavaná plocha:	48 542 m²	IZP = 0,40	IZP_{max.} = 0,40
- podlažná plocha (NP):	57 041 m²	IPP = 0,47	IPP_{max.} = 1,1
- započítateľná zeleň:	32 533 m²	KZ = 0,27	KZ_{min.} = 0,15

	SO 501.1 Retail I2M: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xx xxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Trnávka
miesto stavby:	Ivanská cesta

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 riešenia dopravného vybavenia:

Stanovisko k DKP:

Výsledky posúdenia akceptujeme. Pre ochranu miestnych ciest v širšom území pred zaťažením kamiónovou dopravou generovanou investičným zámerom je nevyhnutné dodržať v DKP deklarované smerovanie tejto dopravy na diaľnicu D1 aj po uvedení zámeru do užívania.

Hlavné mesto SR Bratislava v zmysle § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) a z hľadiska verejného dopravného vybavenia so stavbou obchodnej zóny GLP súhlasí s týmito podmienkami:

- priechod pre peších navrhovaný v rámci objektu retailu I2M žiadame umiestniť do polohy k západnej hranici riešeného územia tejto stavby. Chodníky navrhované v rámci tohto objektu žiadame neukončovať v zeleni, ale doviesť ich až po komunikácie;
- priechod pre peších navrhovaný na Ivanskej ceste (v priestore lokálneho parku a „pump track-u“) žiadame premiestniť severnejšie, do polohy navrhnutého vyústenia cyklotrasy na Ivanskú cestu a logického priameho vyústenia pešieho ťahu riešeného na rozhraní objektov hál D a E. Priechod je potrebné riešiť s cyklopriechodom;
- trváme na prevedení cyklistov, a tým aj prepojení cyklochodníkov navrhovaných pri objektoch skladových hál F a E, cez východné rameno jestvujúcej okružnej križovatky (identicky ako v prípade prepojenia chodníkov a cyklochodníkov riešených pri objektoch E a C cez severné rameno OK);
- na pozemku parc. č. 15778/283, ktorý je súčasťou riešeného územia objektov D a E, žiadame riešiť spevnenú plochu až po hranu komunikácie. Dôvodom je zabezpečenie nástupnej plochy zastávky v prípade jej zriadenia vo výhlade (v min. dĺžke 20 m);
- vjazdy žiadame riešiť v šírke 6m, resp. v šírkach, ktoré sa (po zohľadnení vozového parku plánovanej stavby) v maximálnej možnej miere približujú tejto hodnote;
- na Ivanskej ceste, v úseku od navrhovaného „pump track-u“ po vyústenie tejto pozemnej komunikácie na hlavnú Ivanskú cestu pri záhradkárskej kolónii (oproti areálu Doka Slovakia), žiadame zrealizovať vyhradené alebo ochranné cyklistické pruhy (formou zmien vo vodorovnom dopravnom značení). Súhlasíme s riešením požadovaných cyklistických pruhov v samostatnej projektovej dokumentácii; ich zrealizovanie však bude podmieňovať kolaudáciu obchodnej zóny GLP;
- pre parkovanie bicyklov žiadame vybudovať kryté cyklistické státie pre návštevníkov a zamestnancov v bezprostrednej blízkosti vchodov do budov a prevádzok, s kapacitou navrhnutou podľa TP085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry, typ stojan obrátené U, ktorý umožňuje zamknutie rámu bicykla v zmysle TP085 s plynulým prízjazdom od prilahlej cyklotrasy;
- pre zamestnancov žiadame vytvoriť vnútorné, príp. vonkajšie bezpečné parkovanie bicyklov s plynulým a bezbariérovým prístupom z vonkajších priestorov,

- oddelenie cyklistickej komunikácie a chodníka riešiť výškovým rozdielom (TP085, strana 31);
- pešie a cyklistické komunikácie na vjazdoch do areálov jednotlivých objektov (a v prípade objektu retailu C, kde sa neočakáva nákladná doprava (ND), aj v miestach križovaní s vnútro areálovými komunikáciami) žiadame riešiť s priebežnou konštrukciou v smere vedenia peších a cyklistických komunikácií (dopravné prahy);
- za účelom skvalitnenia peších a cyklistických prepojení za zväženie stojí realizácia lávky ponad diaľnicu prepájajúca územie OC Avion/Ikea so zástavbou PHAROS;
- krátkodobé stojiská určené pre zamestnancov a návštevníkov objektov musia ostať verejne prístupné;
- podmieňujúcou investíciou stavby obchodnej zóny GLP sú stavebné objekty cyklochodníkov, ktoré budú odovzdané do majetku hl. mesta na základe **Zmluvy/Dohody** o budúcom prevode vlastníckeho práva s hl. mestom, konkrétne:
 - SO 221.1 Spevnená plocha pre cyklistov – cyklochodník;
 - SO 321.1 Spevnená plocha pre cyklistov – cyklochodník;
 - SO 421.1 Spevnená plocha pre cyklistov – cyklochodník;
- **vydanie stavebného povolenia** k stavbe obchodnej zóny GLP je podmienené uzavretím **Zmluvy/Dohody** o prevode vlastníckeho práva ku všetkým vyššie uvedeným stavebným objektom podmieňujúcej investície **s hlavným mestom**;
- **vydanie kolaudačného rozhodnutia** k stavbe polyfunkčného súboru je podmienené:
 - zrealizovaním stavebných objektov podmieňujúcej investície v celom rozsahu (t.j. SO 221.1, SO 321.1 a SO 421.1 riešiacich cyklochodníky);
 - zrealizovaním vyhradených alebo ochranných cyklistických pruhov na Ivanskej ceste v úseku od navrhovaného „pump track-u“ po vyústenie tejto pozemnej komunikácie na hlavnú Ivanskú cestu pri záhradkárskej kolónii (oproti areálu Doka Slovakia);
- navrhované cyklochodníky požadujeme umiestniť ako účelové verejné cesty;

Oznamujeme:

- pozemné komunikácie vybudované v rámci 1. etapy zástavby PHAROS (časti „A“, „B“, „C“, „D“, „G“ a „I“) je účelné zaradiť do siete miestnych ciest v celom jej rozsahu.
- vnútro areálové komunikácie nie je účelné zaradiť do siete miestnych ciest.

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

S predloženým návrhom súhlasíme s podmienkami, ktoré požadujeme zapracovať do projektu pre stavebné povolenie:

- z hydrotechnických výpočtov nie je zrejmé, či navrhovaný objem vsaku je vypočítaný pre každé vsakovacie zariadenie samostatne, alebo ide o objem pre celú plochu strechy (hala E, D, F). Na str. 30 a 53 je použitý zrejme omylom výpočet objemu vsakov pre 50 ročnú zrážku;
- doplniť potrebné objemy v m³ pre každý vsakovací objekt samostatne;
- z textovej správy nie je jasné, či pri hydrotechnických výpočtoch celkového objemu vsakovacích zariadení boli započítané aj plochy parkovísk. Uvádzané plochy A1 a A2 nie sú identifikovateľné a nesedia s plochami pri hydrotechnických výpočtoch kapacity ORL; zosúladiť textovú časť;
- do koordinačnej situácie doplniť návrh polievacieho vodovodu, ktorý bude napájaný z AN;
- pri návrhu IS zosúladiť ich polohu s návrhom vzrastlej zelene tak, aby boli dodržané potrebné odstupové vzdialenosti;
- v súhrnnej technickej správe je nesprávne uvedené katastrálne územie stavby Vračuňa, miesto Trnávka;

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 (ďalej len „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;

- 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;
- 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, viď. Manuál pre stavbu a rekonštrukciu kontajnerového stanovišťa vo verejnom priestore HMSR Bratislavy 2020);

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

- zvyšovať podiel plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, komunikácií a parkovísk;
- vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi, živými plotmi, trávnatými plochami a mestskými lúkami so zastúpením druhov reprezentujúcich miestnu faunu a flóru so schopnosťou adaptácie na zmenu klímy v jej čo najširšej možnej diverzite;
- v mestskom prostredí využívať a budovať vodné prvky – napr. retenčné a biotopové vodné plochy a jazierka, fontány, vodná hmla, zvyšovanie počtu pitných fontánok a ďalších vodných ochladzujúcich prvkov;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame realizáciu vertikálnych zelených stien, fasád a vegetačných striech; zvoliť svetlé materiály a farby;
- zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a terás do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadrživacej schopnosti podlažia;
- zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znižovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály;

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.

Príloha: potvrdené výkresy: Koordinačná situácia, M 1:2000

Co: MČ Bratislava – Ružinov
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia, M 1:2000

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Juraj Šujan v.r.
hlavný architekt