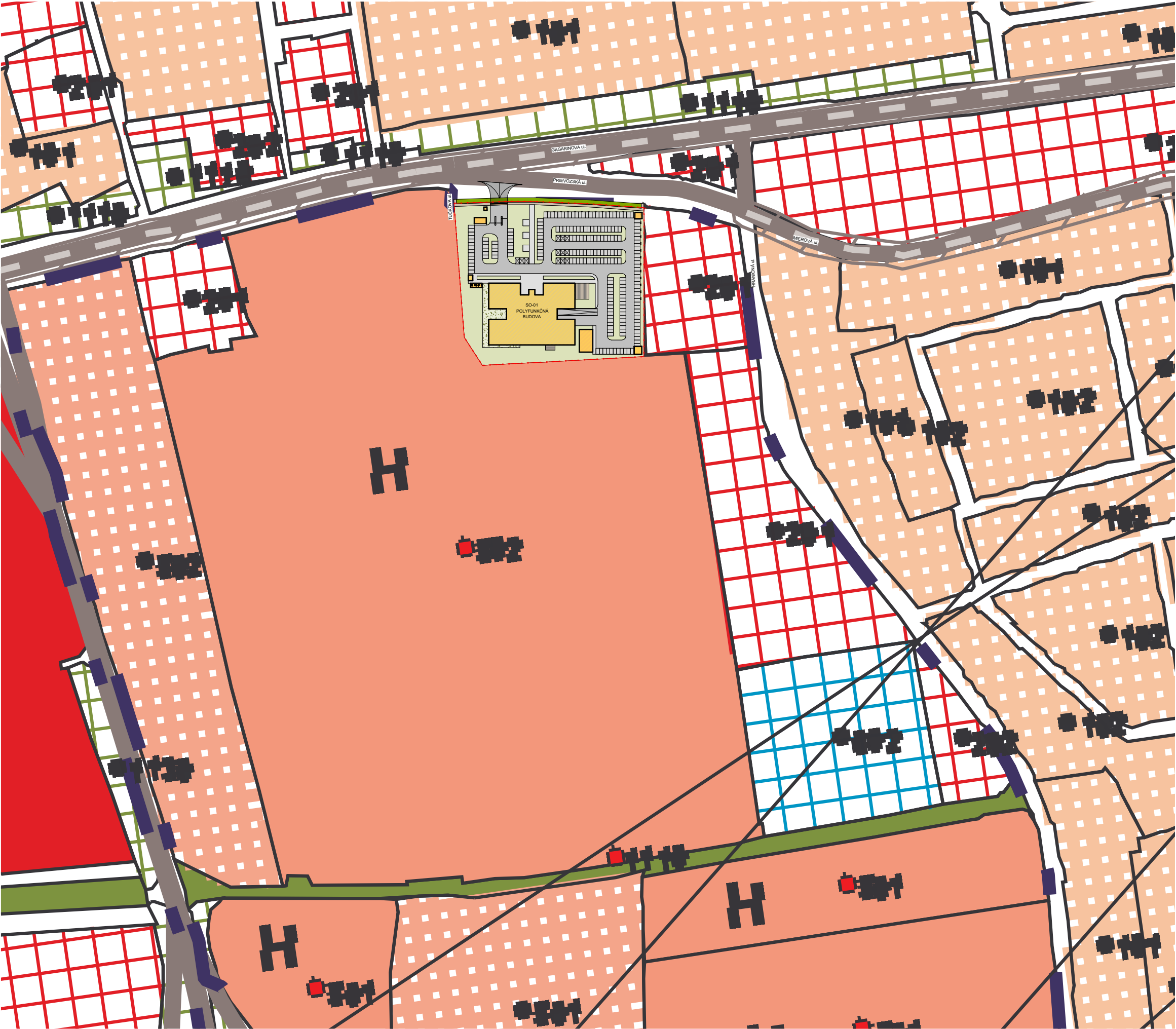


Prílohy

Príloha č. 1

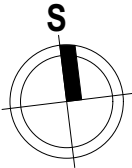
Situácia – Osadenie do ÚPN



Vyhodnotenie súladu riešeného územia s kódom regulácie H502 s územným plánom mesta Bratislava (funkčné - využitie zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb)

	Riešené úz. plocha m2	NÁVRH Riešené úz. index	KOEFICIENT ÚP ÚP H502 index
Celková plocha pozemku	17 739 m2	-	-
Zastavaná plocha			
Polyfunkčná budova	3 183,40 m2	0,18	IZP max 0,35
Celková podlažná plocha			
Polyfunkčná budova	13 895,09 m2	0,78	IPP max. 2,1
Plocha zelene			
Plocha zelene na rastlom ter.	5 258,13 m2		
Plocha zelene (započítateľná ako 30%)	404,46 x 0,3 = 121,34 m2		
Plocha zelene celkom	5 379,47 m2	0,30	KZ min 0,2
Spevnené plochy	8 893,01 m2	-	

Zastavaná plocha -	3 183,40 m²
polyfunkčný objekt -	2 886,12 m ²
strojovňa SHZ -	186,48 m ²
dieselagregát -	36,71 m ²
trafostanica -	27,79 m ²
odpadové hospodárstvo -	46,30 m ²
Podlažná plocha -	13 895,09 m²
1NP -	3 183,40 m ²
2NP -	2 866,70 m ²
3NP -	2 866,70 m ²
4NP -	2 866,70 m ²
5NP -	2 111,59 m ²
Plocha zelene -	5 258,13 m²



MOROCZTACOVSKÝ™
ARCHITEKTONICKÁ KANCELÁRIA

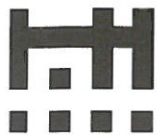
Polyfunkčná budova

Situácia - Osadenie do ÚPN

ZODPOVEDNÝ PROJEKTANT	Ing. arch. Michal Tačovský
VYPRACOVAL	Ing. Tomáš Varju Ing. Matúš Vorobeľ Ing.arch. Michal Pods Ing.arch. Lukáš Velický Ing.arch. Július Roštáš
INVESTOR	KAPPA TRADE, spol. s r.o. Prievozská 38, 821 05 Bratislava
FORMÁT	
DÁTUM	12/2021
MIERKA	1:3000
P B A D M D U R C 1 -	
PROJEKT	STUPEŇ Č. VÝKR. REV

Príloha č. 2

Stanovisko MAGS k navrhovanej činnosti



MOROCZ_TACOVSKY s. r. o.
Jakubovo námestie 4
811 09 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS POD	Ing. arch. Labanc / 213	22. 09. 2020
	53578/20-424030		

Vec

Stanovisko k investičnému zámeru

žiadateľ:	MOROCZ_TACOVSKY s. r. o., Balkánska 179/A, 851 10 Bratislava
žiadosť zo dňa:	30. 06. 2020
pozemok parc. číslo:	15517/1, 15517/9, 15517/8, 15517/7, 15517/5 – podľa predloženej dokumentácie investičného zámeru (spracovateľ: MOROCZ_TACOVSKY s. r. o., Balkánska 179/A, 851 10 Bratislava; zodpovedný projektant: Ing. arch. Michal Tačovský; dátum spracovania: 06. 2020)
katastrálne územie:	Nivy
bližšia lokalizácia pozemku v území:	Prievozska ulica
investičný zámer žiadateľa:	„Polyfunkčná budova Centrálna budova obchodného reťazca LIDL Slovenská republika“

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky parc. č. **15517/1, 15517/9, 15517/8, 15517/7, 15517/5**, **funkčné využitie územia: zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných**, číslo funkcie **502**, **rozvojové územie**, regulačný kód **H**.

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 poľnohospodárskej 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.

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 funkčnému využitiu:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
H	2,1	502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,35	0,20

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 rastlome 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).

Započítateľné plochy zelene – tabuľka zápočtov:

Požadovaný podiel	Kategória zelene	Charakter výsadiieb	Požadovaná hrúbka substrátu	Koeficient zápočtu	Poznámka
min. 70%	Zeleň na rastlom teréne	Výsadba zelene na rastlom teréne, s pôvodnými vrstvami pôdotvorného substrátu, prípadne s kvalitatívne vylepšenými vrstvami substrátu	bez obmedzenia	1,0	Komplexné sadovnícke úpravy
	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami	Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených striech (t.j. s drenážno-izolačnou fóliou, pôdnymi kondicionérmi a závlahovým systémom)	nad 2,0 m	0,9	Trávnik, kríky, stromy s veľkou korunou
max. 30%	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami	Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených striech (t.j. s drenážno-izolačnou fóliou, pôdnymi kondicionérmi a závlahovým systémom)	nad 1,0 m	0,5	Trávnik, kríky, stromy s malou korunou
			nad 0,5 m	0,3	Trávnik – kvetiny, kríky

Pre posúdenie investičného zámeru nachádzajúceho sa len v časti funkčnej plochy platia na ploche, na ktorej má byť realizovaný zámer zástavby definície a ukazovatele intenzity využitia územia záväzné pre celú funkčnú plochu. V konkrétnom bloku je možné riešiť návrh zástavby celého bloku s vyjadrením etapizácie zástavby, a to na úrovni riešenia ÚPN Z, UŠ Z, resp. dokumentácie pre územné rozhodnutie.

Pre spodrobnenie regulatívov stanovených na úrovni ÚPD obce, pre potreby územnoplánovacej praxe, usmerňovanie vlastníkov nehnuteľností a potenciálnej investičnej činnosti na území Bratislavy a jej mestských častí je potrebné zabezpečiť prehĺbenie územného plánu mesta spracovaním zonálnej dokumentácie pre územie *Mlynské nivy – východ*.

Predložená dokumentácia rieši: návrh investičného zámeru / stavby „*Polyfunkčná budova Centrálna budova obchodného reťazca LIDL Slovenská republika*“. Areál uvažovanej stavby je riešený na území jestvujúceho areálu budov určených na asanáciu, pri komunikácii Prievozská ulica. V návrhu dominujú stavebné objekty SO-01 Centrálna budova a SO-02 Parkovací dom, ďalej stavbu tvoria: VO-01 Trafostanica, VO-02 Strojovňa SHZ, VO-03 Požiarna nádrž SHZ (podzemná), VO-04 Prístrešok pre nádoby na kom. odpad, VO-05 Prístrešok pre fajčiarov, VO-06 Schodisko z garáže na 1PP, VO-07 Reklamný pylón, spevnené plochy a sadové úpravy.

SO-01 Centrálna budova má 1 podzemné podlažie a 4 nadzemné podlažia. V suteréne je riešená hromadná garáž, technické a skladové priestory, na 1. n.p. sú navrhnuté vstupné priestory, kantína,

priestory prevádzky testovania kvality, predvážacie a výstavné priestory, prezentačné a školiace priestory, zázemie pre zamestnancov. Na 2. n.p. až 4. n.p. sú navrhnuté priestory jednotlivých oddelení centrálnej budovy (vedenia spoločnosti) investora. Podľa predloženej dokumentácie sa v uvažovanom objekte bude nachádzať niekoľko typov prevádzok, ktoré budú zabezpečovať logistiku, skúšobňu potravín, zázemie pre nákup a predaj, podpora internetového predaja spoločnosti – predaj a maloobchod, a miestnosti pre skladovanie potravinových aj nepotravinových výrobkov. V objekte bude prevládať funkcia pre podporu, riadenie, logistiku a rozvoj celoslovenskej siete maloobchodných predajní investora vrátane riadenia a rozvoja internetového predaja.

Statická doprava sa zabezpečuje v celkovom počte 431 stojísk, z toho 300 stojísk je umiestňovaných v parkovacom dome, 70 stojísk na teréne a 61 stojísk v 1. p.p. polyfunkčného objektu (SO-01 Centrálna budova).

Pre dopravné sprístupnenie sa využíva jestvujúce pripojenie z jednosmerného úseku Prievozskej ulice umožňujúce výlučne vjazd a výjazd vpravo. Navrhuje sa úprava chodníka pre zachovanie jeho kontinuity v mieste vjazdu.

Celková plocha riešeného územia je 17 739 m², celková zastavaná plocha je 5 245 m², spevnené plochy sú 4 439 m², celková započítateľná plocha zelene je 7 503 m², celková podlažná plocha je 17 939 m².

K investičnému zámeru „Polyfunkčná budova Centrálna budova obchodného reťazca LIDL Slovenská republika“ vyjadrujeme nasledovné stanovisko:

Z hľadiska funkčného využitia územia konštatujeme, že navrhovaný areál predstavuje syntézu prevádzok: zariadenie obchodu, zariadenie nevýrobných služieb, zariadenie veľkoobchodu, výstavné a predvážacie priestory, zeleň líniová a plošná, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia a zariadenia občianskej vybavenosti viažuce sa na funkciu. Tieto prevádzky patria medzi spôsoby využitia dotknutej funkčnej plochy prevládajúce, prípustné a prípustné v obmedzenom rozsahu.

Z hľadiska intenzity využitia územia uvádzame, že súlad s platnou územnoplánovacou dokumentáciou z tohto hľadiska je vyhodnotený len na riešené územie, absentuje vyhodnotenie intenzity na celú dotknutú funkčnú plochu.

Ukazovatele intenzity využitia územia ovplyvnené navrhovanou stavbou vzťahujúce sa na riešené územie dosahujú nasledovné hodnoty: IPP = 1,01; IZP = 0,30; KZ = 0,42; tieto nepresahujú stanovené limitné hodnoty pre dotknuté rozvojové územie.

V ďalšom stupni projektovej dokumentácie – **v dokumentácii pre územné rozhodnutie** požadujeme spracovať detailné vyhodnotenie intenzity na celú dotknutú funkčnú plochu. Konkrétne **požadujeme doplniť celý výpočet ukazovateľov intenzity využitia územia (IZP a IPP) na celú funkčnú plochu**. Odporúčame ho spracovať formou tabuľky, kde každý riadok bude obsahovať údaje o pozemkoch/riešených územiach jednotlivých stavieb v dotknutej funkčnej ploche (parcelné čísla, zastavaná plocha, počet podlaží, podlažná plocha, prípadne iné). Zároveň je vhodné doplniť a previazať túto tabuľku so schematickou situáciou dotknutej funkčnej plochy na podklade aktuálnej katastrálnej mapy.

Informujeme, že „návod“, ktorý vypovedá o tom, ako postupovať pri podávaní žiadosti o záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti a čo by mala predkladaná projektová dokumentácia obsahovať, aby Hlavné mesto SR Bratislava mohlo posúdiť predloženú dokumentáciu posudzovanej stavby a vydať k tejto stavbe svoje záväzné stanovisko k investičnej činnosti, je zverejnený na adrese: <https://www.bratislava.sk/sk/usmernovanie-investicnej-cinnosti>

Z hľadiska dopravného riešenia si uplatňujeme nasledovné pripomienky a požiadavky:

1. Predmetná stavba predstavuje veľký investičný projekt (s objemom statickej dopravy nad 200 stojísk), ktorého vplyvy na dopravu je potrebné vyhodnotiť v zmysle Metodiky dopravno-kapacitného posudzovania vplyvov veľkých investičných projektov (sprac. magistrát). Tzn.: na podklade vykonaných prieskumov je potrebné spracovať dopravno-kapacitné posúdenie a zhodnotiť kapacitnú únosnosť príľahlej komunikačnej siete a križovatiek.

Oznamujeme, že práve únosnosť KS a príľahlých križovatiek môže limitovať možnosť navyšovania objemu statickej dopravy nad rámec normou stanovených potrieb (pripomíname, že tieto predstavujú 108 PM, pričom sa v rámci zástavby zabezpečuje až 431PM).

Okrem uvedeného žiadame návrh (účel) parkovacích miest prevyšujúci normové nároky zástavby aj zdôvodniť.

2. *Cyklistická doprava:* Pre účely výhľadového vedenia cyklotrasy pozdĺž Prievozskej ul. aj na strane navrhovanej zástavby žiadame v severnej časti jej areálu, v rozsahu hranice kontaktnej s Prievozskou ul. a jestvujúcim chodníkom, vybudovať jej časť (v 1. štádiu ako súvislý pás/chodník šírky 3m).
3. *Pešia doprava:* S ohľadom na funkciu navrhovanej zástavby je nevyhnutné zohľadniť v jej riešení aj nárast pešej dopravy. Žiadame zabezpečiť bezpečné pešie prepojenie k zastávke MHD lokalizovanej na Prievozskej ul. v smere do centra prestavbou jestvujúceho priechodu pre peších na Prievozskej ul. na priechod riadený CDS so zabezpečením preferencie MHD (vrátane primknutia cyklopriechodu). Uvedené žiadame zabezpečiť v súčinnosti s investorom stavby „OC Prievoz, Prievozská ul., Bratislava“ pripravovanej na susedných pozemkoch - spoločnosťou REAL ESTATES BUILDING s.r.o..
4. *Koncepcia:* Evidujeme obstarávanie UŠ zóny Mlynské nivy – východ (MČ Bratislava – Ružinov) ako aj čistopis pre spracovanie UŠ zóny Mierová – Tučkova (predmetom tejto má byť územie zahŕňajúce areál navrhovanej zástavby vrátane Tučkovej ul.). Oba uvedené ÚPP nie sú doposiaľ spracované, v území teda absentuje koncepcia riešenia/usporiadania jednotlivých systémov dopravy. V súvislosti s tým, ako aj s prihliadnutím na potrebu riešenia nepriaznivého lokalizovania dvoch dopravných pripojení na Prievozskej ul. v tesnom kontakte (Tučkova ul. a vjazd do areálu navrhovanej zástavby), žiadame zhodnotiť možné koncepčné usporiadanie systémov dopravy v širšom území, ktoré bude slúžiť pre potreby posudzovania ďalšej urbanizácie kontaktného územia do doby spracovania zonálnych ÚPP.

Požiadavky z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy:

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.

Zámer žiadame navrhovať a realizovať v súlade so ***Stratégiou adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hl. m. SR Bratislavy***, ktorá bola schválená Mestským zastupiteľstvom uznesením č.1659/2014 zo dňa 24.9.2014.

Požiadavky vyplývajúce zo strategických dokumentov Hlavného mesta SR Bratislavy v súlade s Akčným plánom adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy na roky 2017-2020 - **Adaptačné opatrenia súvisiace so zmenou klímy:**

- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklimy mestského prostredia žiadame realizovať ploché strechy ako vegetačné (ploché strechy ako vegetačné extenzívne)

- 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 dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto ako vegetačné fasády.

Záver:

Hlavné mesto SR Bratislava odporúča dopracovať predmetný investičný zámer v zmysle uvedených požiadaviek a pripomienok. V prípade podania žiadosti o záväzné stanovisko k investičnej činnosti požadujeme predložiť na posúdenie dokumentáciu pre územné rozhodnutie dopracovaného investičného zámeru.

Informujeme Vás, že Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 a jeho zmeny a doplnky 01, zmeny a doplnky 02, zmeny a doplnky 03, zmeny a doplnky 05, rovnako aj ďalšie územnoplánovacie dokumentácie a územnoplánovacie podklady sú zverejnené na adrese: <https://www.bratislava.sk/sk/rozvoj-mesta>

Komplexné informácie o Vašom záujmovom území získate nahliadnutím do spomenutých zverejnených dokumentov.

Stanovisko k investičnému zámeru č. MAGS POD 53578/20-424030 zo dňa 22. 09. 2020 platí jeden rok odo dňa jeho vydania, ak nebola schválená nová územnoplánovacia dokumentácia alebo jej zmeny a doplnky, na základe ktorých bola vydaná.

Toto stanovisko k investičnému zámeru nenahrádza záväzné stanovisko Hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti.

S pozdravom


Ing. arch. Matúš Vallo
primátor

Co: MG OUIČ – archív, ODI, OUP