

**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

INGPROJECT s.r.o.Dunajská 48
811 08 BratislavaVáš list
zo dňa **22.11.2021**Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 66638/2021
42370/2022-
65189**Vybavuje / Linka
**Ing. arch. Martin Pipiška 23.03.2022
+421 2 59356 413****VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej Republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	White house s.r.o., Ružinov II. 18292, 821 04 Bratislava
investičný zámer:	„OC DEVÍNSKA NOVÁ VES“
žiadosť zo dňa:	22.11.2021
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	MOROCZ_TACOVSKY s.r.o. Balkánska 179/A, 851 10 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Michal Tačovský, reg. č. 1922 AA
dátum spracovania dokumentácie:	október 2021

Predložená projektová dokumentácia rieši: umiestnenie obchodného centra v území BORY, juhozápadne od nákupného centra Bory Mall, na pozemku pri ceste II. triedy v smere na Devínsku Novú Ves, vedľa existujúcej cykloradiály. Terén pozemku je mierne svažité. Obchodné centrum je navrhované s dvomi nadzemnými podlažiami. Na prízemí sa umiestňuje krytá statická doprava so vstupnými komunikačnými priestormi a na poschodí sa umiestňuje predajný priestor. Strecha je plochá. Dopravný prístup je riešený cez existujúce parkovisko pri susednom objekte športových potrieb, a to dvomi vjazdami, vjazdom A z malej okružnej križovatky a vjazdom B križovatkou na severozápadnej strane parkoviska. Statická doprava je riešená v celkovej počte 110 parkovacích miest, 61 stojísk v krytej hromadne garáži a 49 stojísk 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	*5111 m²	
celková zastavaná plocha	2506 m²	2699 m²
celková podlažná plocha NP	4794 m²	5344 m²
celková zeleň na teréne	1144 m²	
celkové spevnené plochy	1461 m²	1268 m²
počet podlaží PP/NP	0/2	
počet parkovacích miest	110	

Poznámka:

* Disponibilná plocha z pozemkov investora predstavuje 5111 m², z ktorej sa počítajú plošné bilancie stavby.

TELEFÓN
+421 2 59356 435**EMAIL**
info@bratislava.sk**IČO**
00 603 481**ONLINE**
www.bratislava.sk

Členenie objektivej skladby:

Stavebné objekty

SO 01 – Obchodná galéria, SO 02 – Spevnené plochy a parkoviská, SO 03 – Oporný múr, SO 04 – Vodovodná prípojka, SO 05 – Prípojka splaškovej kanalizácie, SO 06 – Dažďová kanalizácia, SO 07 – Prípojka VN, SO 08 – Areálové osvetlenie a rozvody VN, SO 09 – Telekomunikačná prípojka, SO 10 – Preložka telekomunikačných rozvodov, SO 11 – Nabíjacia stanica E-auto a E-bike, SO 12 – Reklamné pútače (Smerová šípka, billboardy, nonfood vytrína), SO 13 – Sadové úpravy, SO 14 – Hrubé terénne úpravy

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.: 2810/113, 2810/372, 2810/428, 2810/429, 2810/509, 2810/531, 2810/534, 2820/7, 2822/80, 4513/64 v k. ú. Devínska Nová Ves**, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia

- ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201**, **rozvojové územie**, kód regulácie **E**

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

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 E, Devínska Nová Ves

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, 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.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

z hľadiska funkčného využitia:

- navrhované obchodné centrum sa nachádza vo funkčnej ploche občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu a patrí ako zariadenia obchodu a služieb medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy 201,
- navrhované inžinierske objekty ako zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia patria medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy 201.

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	5111 m²		
celková zastavaná plocha	2699 m²	IZP = 0,53	IZP_{max.} = 0,55
celková podlažná plocha (NP)	5344 m²	IPP = 1,05	IPP_{max.} = 1,1
započítateľná zeleň	1144 m²	KZ = 0,22	KZ_{min.} = 0,10

- navrhované obchodné centrum je z hľadiska intenzity využitia záujmového územia v súlade s ÚPN.

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:	„OC DEVÍNSKA NOVÁ VES“
na pozemkoch reg. „C-KN“ parc. č.:	2810/113, 2810/372, 2810/428, 2810/429, 2810/509, 2810/531, 2810/534, 2820/7, 2822/80, 4513/64
v katastrálnom území:	Devínska Nová Ves
miesto stavby:	lokalita Bory

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 ochrany životného prostredia:

- 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 HMSR Bratislavy 2020),
- 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:

- 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 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 na 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 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 zadržiavania 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 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 sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy: č. D01 Koordinačná situácia

Co: MČ Bratislava – Devínska Nová Ves
potvrdené výkresy: č. D01 Koordinačná situácia
Magistrát ODI, HA, OUIC – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor