



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

INGPROJECT s.r.o.

Dunajská č. 48
811 08 Bratislava

Váš list
zo dňa **23.05.2022**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 54026/2022-
422127**

Vybavuje / Linka
**Ing. Zuzana Kuchtová
+421 2 59356 225**

V Bratislave
26.07.2022

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

investor:	White house s.r.o., Ružinov II. 18292, 821 04 Bratislava v z. INGPROJECT s.r.o., Dunajská 48, 811 08 Bratislava
investičný zámer:	DECATHLON – Rozšírenie zásobovacej komunikácie a parkoviska, BA-DNV, parc. č. 2810/113, 2810/534, 2810/372, k.ú. Devínska Nová Ves
žiadosť zo dňa:	23.05.2022
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	MOROCZ_TACOVSKY GROUP s.r.o., architektonická kancelária, Balkánska 179/A, 851 10 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Michal Tačovský autorizovaný architekt 1922AA
dátum spracovania dokumentácie:	04/2022

Predložená projektová dokumentácia rieši: rozšírenie zásobovacej komunikácie a parkoviska, ktorá bude z funkčného hľadiska slúžiť ako prepojenie medzi parkoviskom DECATHLON-u a novostavbou OC Devínska Nová Ves. Cieľom je doplnenie chýbajúcej funkcie v lokalite. Navrhovaný zámer plynulo nadviaže na existujúce plochy parkoviska. Výhodou je navýšenie parkovacích miest a tak zvýšenie komfortu zákazníka. Dobudovaním parkoviska budú vytvorené: oddychová zóna, stojiská pre nákupné vozíky, miesto pre nabíjanie bicyklov, oporný múr, rozvody, osvetlenie a sadové úpravy. Dobudovaním parkoviska spolu so stavbou DECATHLON-u a OC Devínska Nová Ves bude k dispozícii 302 parkovacích miest. Predloženým zámerom nedôjde k zmene dopravného pripojenia stavieb.

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

- výmera záujmového územia:	2704,00 m²
- celková zastavaná plocha:	85,50 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	20,00 m²
- zeleň:	
na teréne:	958,00 m²
- spevnené plochy:	1660,50 m²
- počet podlaží PP/NP:	0/1

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

- počet parkovacích miest:

302

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 parc. č. 2810/113, 2810/534, 2810/372, k.ú. Devínska Nová Ves**, ÚPN stanovuje:
funkčné využitie územia:

občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, t. j. 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.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu.

Prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä: integrované zariadenia občianskej vybavenosti, areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zeleň líniovú a plošnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu:

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, vedecko – technické a technologické parky, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

Nepripustné:

V území nie je prístupné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, rodinné domy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, autokempingy, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, 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 ÚPN stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu **pre vonkajšie mesto** - regulačný kód **E**:

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 navzájomných 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) = $KZ \times$ rozloha funkčnej plochy (m^2).*

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia** sa navrhovaný zámer zaraďuje, medzi zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia, čo patrí medzi prípustné spôsoby využitia územia pre danú funkčnú plochu.
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby)

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera územia:	2704,00 m ²		
- zastavaná plocha:	20,00 m ²	IZP = 0,007	IZP_{max.} = 0,55
- podlažná plocha (NP):	20,00 m ²	IPP = 0,007	IPP_{max.} = 1,1
- započítateľná zeleň:	958,00 m ²	KZ = 0,354	KZ_{min.} = 0,10

Nakoľko sa predmetný zámer navrhuje v území, ktoré bolo súčasťou riešenia susediaceho zámeru a jeho umiestnenie sa dotýka susedných stavieb, bola vyhodnotená intenzita využitia územia pre celé územie (so započítaním DECATHLON-u a OC Devínska Nová Ves).

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN celé územie
- výmera územia:	22 899,00 m ²		
- zastavaná plocha:	4 877,23 m ²	IZP = 0,213	IZP_{max.} = 0,55
- započítateľná zeleň:	8 047,52 m ²	KZ = 0,35	KZ_{min.} = 0,10

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:	DECATHLON – Rozšírenie zásobovacej komunikácie a parkoviska
na pozemku reg. „C“ parc. č.:	2810/113, 2810/534, 2810/372
v katastrálnom území:	Devínska Nová Ves
miesto stavby:	naproti Bory Mall pri DECATHLON-e

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 priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- v technickej správe projektovej dokumentácie je uvedené, že cesta bude cestou funkčnej triedy C3 kategórie MO 6,0/30. Upozorňujeme, že tento údaj je chybný nakoľko cesta, slúžiaca pre obsluhu parkoviska a parkovacích plôch popri nákupných centrách je účelovou verejnou cestou a nie je zaradená do siete miestnych ciest na území hlavného mesta SR Bratislavy. Na základe uvedeného požadujeme, aby rozhodnutie o umiestnení stavby túto skutočnosť zohľadnilo a prístupová účelová cesta bola takto zadefinovaná v popise stavby;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

- s navrhovaným riešením odvádzania zrážkových vôd na úrovni DUR súhlasíme s podmienkami, ktoré požadujeme zapracovať do projektu pre stavebné povolenie:
 - pri hydrotechnických výpočtoch množstva dažďových vôd bola použitá neaktuálna hodnota intenzity 20-ročného dažďa 244 l/s/ha. Hydrotechnické výpočty je potrebné upraviť;
 - 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 50-ročnú návrhovú prívalovú zrážku $p=0,02$, trvajúcu 120 min., s intenzitou $i=80,6 \text{ l}\cdot\text{s}^{-1}\cdot\text{ha}^{-1}$ a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácií $k=1$, aby nebol podhodnotený potrebný zachytý objem pre prívalovú zrážku (pre lokality Devínska Nová Ves, Lamač, Devín, Záhorská Bystrica, Vajnory, Rača, Dúbravka, Karlova Ves, Vinohrady...). Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š.p., BVS, a.s., SHMÚ;
 - v súhrnnej technickej správe je potrebné doplniť, kde budú dažďové vody z novonavrhovanej kanalizácie v konečnom štádiu zaústené (do akého recipientu-vodného toku). Dažďové vody nesmú byť zaústené do splaškovej kanalizácie;
 - pre vypúšťanie zrážkových vôd do recipientu vodného toku povodia rieky Mláka SVP, š.p. je povolený priebežný odtok na úrovni 5% z návrhovej zrážky;
 - k stavebnému povoleniu doplniť súhlas SVP, š.p., ako správcu vodného toku, s navýšeným množstvom vypúšťaných dažďových vôd do recipientu;

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;

z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy rešpektovať ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

Vzhľadom na charakter stavby tam, kde to platné predpisy umožňujú:

- všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatieneniu prestriedať stromami;
- zrážkovú vodu 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.;
- výsadba sprievodnej izolačnej zelene, ktorá predstavuje líniovou 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 privalových dažďov, plní nielen ochrannú ale aj estetickú funkciu;

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 predloženej projektovej dokumentácii je výmera oporných múrov započítaná do zastavanej plochy. Vo vyhodnotení z hľadiska intenzity využitia územia boli tieto oporné múry započítané do spevnených plôch.

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 – 1 x sme si ponechali

Príloha: potvrdené výkresy: Celková situácia, mierka 1:500

Co: MČ Bratislava – Devínska Nová Ves
potvrdené výkresy: Celková situácia, mierka 1:500
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor