

**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

PKT s.r.o.Starohájska 15
851 02 BratislavaVáš list
zo dňa **02.12.2022**Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 43963/2023-
77957**Vybavuje / Linka
**Ing. Eva Galiňska
+421 2 59356 294**V Bratislave
06.03.2023**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

| | |
|--------------------------------------|--|
| investor: | Bory Mall, a.s., Digital park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava v zastúpení PKT s.r.o., Rovniankova 16, 851 02 Bratislava |
| investičný zámer: | BORY MALL dostavba parkovacieho domu 1 |
| žiadosť zo dňa: | 02.12.2022 |
| typ konania podľa stavebného zákona: | územné konanie |
| druh podanej dokumentácie: | dokumentácia pre stavebné povolenie |
| spracovateľ dokumentácie: | OBERMAYER HELIKA s.r.o., Lamačská cesta 3/B, 841 04 Bratislava |
| zodpovedný projektant: | Ing. Zuzana Koložváriová autorizovaný stavebný inžinier 4997*Z*11 |
| dátum spracovania dokumentácie: | september 2022/ revízia 01 |

Na objekt nákupného centra s parkovacím domom bolo v roku 2010 vydané územné rozhodnutie pod č. L 2010-09/680/UR/4/PL, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 09.08.2010. Týmto územným rozhodnutím bola umiestnená aj stavba parkovacieho domu 1, s pôvodne navrhovanou podlažnosťou 1 podzemné podlažie a 6 nadzemných podlaží, s maximálnou výškou objektu + 23,51 m. Zastavaná plocha parkovacieho domu bola 6483,26 m² a celková podlažná plocha objektu bola 29 925,50 m². Stavba parkovacieho domu bola následne, na základe rozhodnutia o zmene stavby pred dokončením, zrealizovaná investorom v menšom rozsahu s podlažnosťou iba jedno podzemné podlažie a strešným parkoviskom. Stavba bola v tomto rozsahu aj skolaudovaná.

Predložená projektová dokumentácia rieši: Nadstavbu nad jestvujúcim objektom parkovacieho domu, ktorý sa nachádza na severovýchodnej strane nákupného centra. Parkovací dom má v súčasnosti 1 podzemné podlažie, v ktorom je situované technologické zázemie objektu nákupného centra. Na streche suterénu je umiestnené exteriérové parkovisko pre 141 automobilov. Nadstavba parkovacieho domu je navrhovaná na pôdoryse jestvujúcej časti parkovacieho domu. Objekt bude mať po nadstavbe 6.NP. V úrovni 6.NP sú navrhované výstupy z vertikálnych komunikačných jadier objektu (výťahy a schodištia), zostávajúca časť bude tvorená pojazdnou strechou s parkovacími stáťami. Celkový počet parkovacích státí v objekte parkovacieho domu po nadstavbe bude 871.

TELEFÓN
+421 2 5935 6111**EMAIL**
info@bratislava.sk**IČO**
00 603 481**ONLINE**
www.bratislava.sk

Výškové osadenie objektu vo vzťahu k nadmorskej výške sa nemení. Maximálna výška atiky bude + 17,504 m (nad komunikačným vertikálnymi jadrami). Výšková úroveň pojazdnej strechy bude +13,75 m. Konštrukčná výška nadzemných podlaží bude 2,75 m.

Funkčné využitie jestvujúceho nákupného centra sa nemení. Dopravné napojenie parkovacieho domu zostáva pôvodné a taktiež sa nemení ani napojenie objektu na rozvody inžinierskych sietí.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ; uvedené údaje sa týkajú objektu nákupného centra spolu s parkovacím domom 1):

| | |
|---------------------------------------|---------------------------------|
| - celková výmera funkčnej plochy: | 293 565,00 m² |
| - výmera záujmového územia: | 105 214,20 m² |
| - zastavaná plocha: | 50 861,00 m² |
| - podlažná plocha nadzemných podlaží: | 154 136,50 m² |
| - zeleň: | 22 263,10 m² |
| - počet podlaží PP/NP: | 1/6 |
| - počet parkovacích miest: | 871 |

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 ÚPN.

Pre územie riešenej stavby ÚPN stanovuje **funkčné využitie územia:**

- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie kód H,** (pozemky reg. „C“ KN parc. č. 644/541, 644/543, 644/545, 644/546, 644/455, 644/605, 644/610, 644/509, k.ú. Lamač)

Funkčné využitie územia:

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

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 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 plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkvi 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 prípustné 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 územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu **pre vonkajšie mesto** – regulačný kód H:

| Kód regul. | IPP max. | Kód funkcie | Názov urbanistickej funkcie | Priestorové usporiadanie | IZP max. | KZ min. |
|------------|----------|-------------|---|--------------------------------------|-------------|-------------|
| H | 2,1 | 201 | OV celomestského a nadmestského významu | Obchodno-spoločenské komplexy | 0,52 | 0,10 |
| | | | | OV areálového charakteru | 0,42 | 0,15 |
| | | | | rozvoľnená zástavba | 0,26 | 0,25 |

- *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 navzápných 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 (m²) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m²).*

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 patria zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia medzi prípustné funkcie. Z hľadiska funkčného využitia je posudzovaný návrh v súlade s ÚPN.

- 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 záujmového územia: | 105 214,20 m² | | |
| - zastavaná plocha: | 50 861,00 m² | IZP = 0,48 | IZP_{max.} = 0,52 |
| - podlažná plocha (NP): | 154 136,50 m² | IPP = 1,46 | IPP_{max.} = 2,10 |
| - započítateľná zeleň: | 22 263,10 m² | KZ = 0,21 | KZ_{min.} = 0,10 |

- Navrhovaná stavba **dodríava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201, rozvojové územie, regulačný kód H. Nadstavbou objektu nedochádza k zmene výmery zastavaných plôch ani k zmene výmery plôch zelene.

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: | BORY MALL dostavba parkovacieho domu 1 |
| na pozemkoch reg. „C“ parc. č.: | 644/541, 644/543, 644/545, 644/546, 644/455, 644/605, 644/610, 644/509 |
| v katastrálnom území: | Lamač |
| miesto stavby: | pri nákupnom centre BORY MALL |

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 technického vybavenia:

- **pripomienky z hľadiska vodných tokov a protipovodňovej ochrany**, ktoré je potrebné zapracovať do projektu pre stavebné povolenie:
 - doplniť koordinačnú situáciu so zakreslením jestvujúcich IS, na ktoré je parkovací dom napojený (dažďová kanalizácia, ORL, retenčná nádrž a recipient);
 - vzhľadom na prebiehajúce klimatické zmeny sa za posledné roky zvýšila intenzita dažďov, čo je potrebné zohľadniť pri návrhu odvádzania zrážkových vôd. Hydrotechnické výpočty množstva odvádzaných dažďových vôd je potrebné aktualizovať a porovnať s kapacitou jestvujúcej retenčnej nádrže a ORL;
 - 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 (SHMÚ) 50-ročnú návrhovú prívalovú zrážku $p=0,02$, trvajúcu 120 min., s intenzitou $i = 80,6$ l/s./ha a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácií $k=1$, aby nebol podhodnotený potrebný zachytý objem pre prívalovú zrážku (pre lokality DNV, Dúbravka, Karlova Ves, Devín, Lamač,

Záhorská Bystrica, Vinohrady, Rača, Vajnory...). Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š.p. , BVS, a.s. a SHMÚ;

z hľadiska urbanisticko-architektonického riešenia, tvorby verejného priestoru a tvorby zelene/adaptácie na zmenu klímy:

- odporúčame prirodzené odvetranie z hľadiska udržateľného energetického riešenia (mitigačné opatrenia na znižovanie dopadu zmeny klímy);
- odporúčame vybaviť technickou infraštruktúrou na podporu e-mobility;
- pre peší pohyb na parkoviskách:
 - vytvoriť bezpečné a dobre označené trasy pre peších (chodníky) vedúce k objektu a jeho hlavným vstupom;
 - pri krížení vnútorných komunikácií a chodníkov je potrebné navrhnuť priechody pre chodcov a zabezpečiť dostatočnú viditeľnosť medzi chodcami a vodičmi;
 - odporúčame voliť šírku chodníka, ktorá umožní pohyb chodcov aj s batožinou;
- odporúčame použiť tieniace prvky na poslednom podlaží strešnej konštrukcie pre eliminovanie prehrievania spevnených plôch;
- v ďalšom stupni PD rešpektovať ÚPN 2007 – Zmeny a doplnky 07, kapitola 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:
 - 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 zadržiavacjej schopnosti podlažia;
 - zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania;
 - 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 zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame realizovať fasády, prípadne ich časti ako vegetačné, alt. zvoliť svetlé materiály a farby;

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:

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy: vykreslenie zastavanej plochy

Co: MČ Bratislava – Lamač
potvrdené výkresy: vykreslenie zastavanej plochy
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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