



DEV-ING SK, s.r.o.
Rovná 50
900 31 Stupava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
12.12.2017 MAGS OUIK 58828/17-467886 Ing.arch. Hanulcová 23.07.2018

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	SK-ING a.s., Bratislava
investičný zámer:	Ubytovňa Devínska Nová Ves
žiadosť zo dňa:	12.12.2017 doplnenie dňa: 29.01.2018, 16.03.2018 doplnenie mailom dňa: 29.03.2018, 14.06.2018
typ konania podľa stavebného zákona:	umiestnenie stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Daniel Bél, reg.č. 5855*I4, Ing. Matej Brunzák
dátum spracovania dokumentácie:	11/2017

Predložená dokumentácia rieši: ubytovňu, komplexne vybavenú pre potreby ubytovania pracovníkov Volkswagen Slovakia a.s. a okolitých pridružených závodov. Jedná sa o montovanú stavbu z kontajnerových modulov s 3.NP, s 85 izbami pre 170 ubytovaných pracovníkov. Nová ubytovňa je umiestnená na pozemku s existujúcou ubytovňou západne od areálu Volkswagen Slovakia a.s. Dopravne je prístup napojený z Opletalovej ulice, čiastočne cez bývalé obratisko autobusov. Prístup peších je riešený chodníkom od okružnej križovatky na Opletalovej ulici v nadväznosti na existujúci chodník vedený k zastávke MHD. Statická doprava je riešená pre existujúcu ubytovňu (s 91 izbami) a pre novú ubytovňu (s 85 izbami) v počte 99 parkovacích miest v areáli stavby na parkovisku na teréne.

Hlavné mesto SR Bratislava vydalo dňa 07.06.2017 Stanovisko k investičnému zámeru pod č.j. MAGS OUIK 41371/17-85663, v ktorom uplatnilo požiadavky a odporúčania z hľadiska funkčného využitia územia, z hľadiska intenzity využitia územia, ako aj z hľadiska dopravného riešenia a z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklímy.

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 vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods.3, § 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 investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch:

- priemyselná výroba, číslo funkcie 301, kód regulácie

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia slúžiace pre umiestňovanie areálov a stavieb priemyselnej výroby s prípadným rizikom rušivého vplyvu na okolie, vrátane dopravného a technického vybavenia a plôch líniovej a plošnej zelene.

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 regulácie E

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
E	1,1	301	Priemyselná výroba	areály	0,55	0,10

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 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,
- $\text{podiel započítateľných plôch zelene v území (m}^2\text{)} = \text{KZ} \times \text{rozloha funkčnej plochy (m}^2\text{)}$.

- ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130, stabilizované územie

Podmienky funkčného využitia plôch: Územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.

Bilančné údaje v zmysle predloženej dokumentácie:

Plocha riešeného územia: 8485m²

Plocha vymedzeného územia = 5696,2m²

Plocha zelene: 999,1m²

zastavaná plocha objektami celkom = 732,2m² (jestv.ubytovňa) + 884,3m² (nová ubytovňa)

zastavaná plocha celkom = 1616,5m²
 podlažná plocha celkom = 2196,57+2616,8 = 4813,37m²
 počet izieb = 85
 obostavaný priestor = 7.344,7m³

Vyhodnotenie podľa údajov z predloženej PD:

Nová ubytovňa je umiestnená vo funkčnej ploche č. 301, do funkčnej plochy č.1130 nezasahuje.

Podlažná plocha:

- nová ubytovňa = 2616,8m²
 - exist. ubytovňa = 2196,57m²
 podlažná plocha celkom = 4813,37m²
IPP = 0,8450142 = 0,85 – vyhovuje

Zastavaná plocha:

- nová ubytovňa: 884,3m²
 - exist. ubytovňa = 732,2m²
 spolu zastavaná plocha = 1616,5m²
IZP = 0,2837856 = 0,28 – vyhovuje

Plocha zelene = 999,1m²

KZ = 0,1753976 = 0,18 - vyhovuje

Z vyššie uvedeného vyplýva, že 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	Ubytovňa Devínska Nová Ves
na parcele číslo:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Devínska Nová Ves
miesto stavby:	ul. Opletalova

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 riešenia verejného dopravného vybavenia s umiestnením ubytovne v zmysle predloženej dokumentácie súhlasíme s podmienkou:

- nároky na statickú dopravu pre existujúcu a novú ubytovňu budú riešené výlučne na vlastnom pozemku

Upozorňujeme: výpočet nárokov na statickú dopravu uvažuje s existujúcou ubytovňou v kapacite 91 izieb. Upozorňujeme, že nakoľko tento údaj nie je zdokladovaný, nie je preukázané, že výpočet nárokov na statickú dopravu je korektný a navrhnutý počet parkovacích miest je dostatočný.

- z hľadiska tvorby kvalitnej architektúry a verejných priestorov, ako aj udržateľnosti v architektúre a vo výstavbe žiadame pri dopracovaní projektu zohľadniť nasledovné odporúčania:

1. Architektúra

- Realizácia zelenej fasády proti prehrievaniu objektu z južnej strany – odstup od hranice pozemku je nedostatočný, vhodný by bol pás z prírodnej zelene. Doplniť o tienenie markízami alebo inými funkčnými prvkami.
- Vytvoriť komunitnú resp. spoločenskú miestnosť prepojenú s exteriérom s terasou, sedením a pod.
- V styku s objektom realizovať čo v najväčšej možnej miere plochy zelene – spevnené plochy podporujú prehrievanie budovy v lete a ochladzovanie v zime a znásobujú spotrebu energie na chladenie resp. kúrenie. Parkovacie miesta odsadiť od fasády pásom zelene, ktorý bude zároveň eliminovať negatívny dopad parkoviska (hluk, prach...)

2. Riešenie nezastavanej plochy areálu (zeleň a pobytové plochy, komunikácie, parkovacie plochy)

- Minimalizovať podiel spevnených plôch v území a zmenšiť profil areálovej komunikácie na minimum (v prípade potreby aj lokálne), tak aby bola maximalizovaná plocha zelene.
- Chápať areálovú komunikáciu ako upokojenú obslužnú komunikáciu, kde nie je možné prirodzene zabrániť zmiešanému pohybu chodcov a áut a od toho odvodiť jej kategóriu, nadväznosť na pešie ťahy a najmä detail – prechodné obrubníky, bezbariérovosť, materiálové odlišenie pre zvýraznenie pešieho pohybu a pod.
- Prehodnotiť areálové chodníky, ich umiestnenie a profil a tvoriť charakter ukludneného areálu pre rezidentov, tj. bezbariérový prístup bez obrubníkov, delenie rôznym druhom dlažby, živými plotmi a pod., plochy parkovacích státí riešiť materiálmi priepustnými pre zrážkovú vodu.
- Areál doplniť o krytú odstavňú plochu pre bicykle ako podporu tejto formy dopravy, keďže ubytovňa bude slúžiť pre zamestnancov blízkeho areálu VW.
- Z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklimy prostredia uprednostňovať tvorbu vegetačných striech a fasád (najmä južná fasáda).
- Stromy v rámci spevnených plôch sadiť do podzemných košov, ktoré stabilizujú koreňový systém a chránia dlažbu pred prerastením a nadvihovaním, takto je možné sadiť stromy aj nad sieťami.
- Zachytávať zrážkovú vodu v území a hospodáriť s ňou, odvodnenie riešiť prirodzenými spôsobmi pod alebo na teréne (lokálne vsakovanie, tzv. dažďové záhrady, suché poldre, a pod.).

- z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy

UPOZORNENIE:

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

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.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v.r.
primátor

Príloha – potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Devínska Nová Ves + potvrdená situácia
Magistrát – ODI