



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

ARMATRADE GRP, s.r.o.

Ing. Andrea Medžová
Mliekárenská 15
821 09 Bratislava

Váš list
zo dňa **16.06.2023**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 54052/2023-
469712**

Vybavuje / Linka
**Ing. Zuzana Kuchtová
+421 904 588 711**

V Bratislave
11.09.2023

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

investor:	Bory, a.s., Einsteinova ul. 25, 851 01 Bratislava v z. ARMATRADE GRP, s.r.o., Súľovská 38, 821 05 Bratislava korešp. adresa: Mliekárenská 15, 821 09 Bratislava
investičný zámer:	BORY – TECHNICKÁ INFRAŠTRUKTÚRA – Komunikácia A126, k.ú. Devínska Nová Ves, Bratislava
žiadosť zo dňa:	16.06.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	OFFICE110 architekti, s.r.o., ul. 29. augusta 30, 811 09 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Richard Kastel, autorizovaný architekt 1259AA
dátum spracovania dokumentácie:	03/2023

Predložená projektová dokumentácia rieši: návrh novej komunikácie pre dopravné sprístupnenie pozemkov v lokalite za čerpacou stanicou Shell v zóne Bory. Ide predovšetkým o pozemky so zámerom výstavby administratívnej budovy m:zone a výhľadové riešenie objektu občianskej vybavenosti (nie sú predmetom riešenia PD). Súčasťou dokumentácie je zároveň riešenie napojenia na inžinierske siete.

Navrhovaná komunikácia je uvažovaná ako účelová vo funkčnej triede C3 v kategórii MO 8,0/30. Dĺžka navrhovanej komunikácie je 69,0 m a jej šírka je 7,0 m. Navrhovaná účelová komunikácia sa napája na zrealizovanú prípravu vedľajšej vetvy. Ďalej pokračuje ľavotočivým smerovým oblúkom s následným pravotočivým smerovým oblúkom k zárodku vjazdov do riešeného územia. Do dobudovania výhľadových objektov a ich spevnených plôch je komunikácia uvažovaná ako slepá s možnosťou otáčania vozidiel v mieste zárodku vjazdov. Šírka vjazdov je 7 m. Po ľavej strane komunikácie sú navrhnuté parkovacie stojiská s kolmým spôsobom radenia. Ich rozmery sú min. 2,50 x 5,00 m s uvažovaným presahom 0,3 m. Celkovo je navrhnutých 6 parkovacích stojísk. Taktiež sa navrhuje oporný múr vzhľadom na zámer rozšírenia spevnených plôch existujúcej čerpacej stanice Shell a výškový rozdiel medzi niveletou týchto spevnených plôch a navrhovanou komunikáciou A126. Dĺžka múru bude 33,0 m s výškou 2,00 m od terénu pri komunikácii. Pozdĺž existujúcej komunikácie je navrhnuté predĺženie existujúceho chodníka v šírke 2,0 m. Chodník následne pokračuje aj pozdĺž navrhovanej komunikácie, kde je prerušený len v mieste vjazdu po pravej strane. Riešený projekt bude napojený na verejný vodovod DN200 v priľahlej komunikácii. Dĺžka prípojky bude 2,0 m a vodomerná šachta požadovaných vnútorných rozmerov 1,2x0,9x1,8 m. Z vodomernej šachty bude následne vedený areálový vodovod DN50 dĺžky 115,0 m

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

až k plánovanému objektu. Prípojka splaškovej kanalizácie bude podobne ako vodovodná prípojka napojená v rámci kruhového objazdu na zberač „B3“ DN300. Prípojka bude zrealizovaná z DN150 dĺžky 15,0 m, na konci ktorého bude osadená revízná šachtička, za ktorou bude pokračovať aerálová splašková kanalizácia dĺžky 115,0 m.

Navrhovaná areálová dažďová kanalizácia bude vedená do podzemnej retenčnej nádrže, z ktorej bude regulovaným odtokom postupne vypúšťaná do verejnej dažďovej kanalizácie stoky „BD“ DN300. Napojenie na túto stoku bude možné v rámci kruhového objazdu. Prípojka bude zrealizovaná z DN150 dĺžky 13,0 m, na konci ktorej bude osadená revízná šachta, odkiaľ bude pokračovať areálová dažďová kanalizácia DN150 dĺžky 85,0 m.

Verejné osvetlenie spočíva z úpravy verejného osvetlenia na prístupovej križovatke novej riešenej komunikácie A126 a doplnením nového osvetlenia pre prístupovú komunikáciu k plánovaným objektom. Celková dĺžka úpravy verejného osvetlenia je 150 m a celková dĺžka navrhovaného osvetlenia je 250 m.

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

- celková bilancovaná plocha A126:	819,99 m²
- <i>spevnené plochy - komunikácia:</i>	527,45 m²
- <i>spevnené plochy - chodník:</i>	149,22 m²
- <i>oporný múr:</i>	149,22 m²
- spevnené plochy celkom:	685,00 m²
- plochy zelene:	134,99 m²
- počet parkovacích miest:	6

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. 2810/459, 2810/554, 2810/488, 2810/366, 2810/357, 2810/461, 2810/490, k.ú. Devínska Nová Ves, ÚPN** stanovuje:

Funkčné využitie územia:

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

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 x 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 údajov uvedených v projektovej dokumentácii):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
		návrh	
- celková bilancovaná plocha:	819,99 m²		
- započítateľná zeleň:	134,99 m²	KZ = 0,16	KZ_{min.} = 0,10

Na ďalšie regulované prvky (IZP a IPP) nemá navrhovaný zámer v zmysle metodiky ÚPN vplyv.

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 – TECHNICKÁ INFRAŠTRUKTÚRA – Komunikácia A126
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	2810/459, 2810/554, 2810/488, 2810/366, 2810/357, 2810/461, 2810/490
v katastrálnom území:	Devínska Nová Ves
miesto stavby:	Bory

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 dopravného vybavenia:

- na magistrát hl. mesta SR Bratislavy neboli predložené stavebné zámery výstavby na pozemkoch, pre ktoré je prístupová cesta navrhovaná. K technickému návrhu riešenia prístupovej cesty A126 neuplatňujeme pripomienky. Vzhľadom na to, že nám nie je zrejmý objem plánovanej zástavby, upozorňujeme, že na základe zhodnotenia objemov dopravy z plánovaných zámerov, môže byť pri konkrétnom investičnom zámere vyžadované posúdenie dopravného priradenia stavby na komunikačnej sieti a návrh ďalších dopravných opatrení;
- vzhľadom na to, že popri ceste sú navrhované parkovacie miesta – v počte 6 stojísk, požadujeme, a by tieto parkovacie miesta zostali verejne prístupné a boli takto zadefinované aj v územnom rozhodnutí;
- preferujeme, aby došlo k postupnému odovzdávaniu ciest, chodníkov a cyklochodníkov v území Bory hlavnému mestu do jeho majetku na základe Zmluvy/Dohody o budúcom prevode vlastníckeho práva s hl. mestom a následne k ich zaradeniu do siete miestnych ciest hl. mesta. Takýmto spôsobom dôjde ku komplexnému usporiadaniu komunikačnej siete v území Bory a tak plošne rozsiahle, funkčne rôznorodé a dopravne vybudované územie bude obsluhované miestnymi cestami.

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:
 - koordinačná situácia je neprehľadná, dažďová kanalizácia splýva s hranicami pozemkov (podľa legendy modrá plná čiara). Inžinierske siete vodovodu a kanalizácie nie sú rozlíšené grafickými značkami (oblúčiky a šípky) - je potrebné upraviť grafické značenie inžinierskych sietí;
 - navýšenie množstva vypúšťaných zrážkových vôd do dažďovej kanalizácie je potrebné odsúhlasiť so správcom kanalizácie. Predložiť súhlasné stanovisko správcu, resp. vlastníka;
 - vzhľadom na skutočnosť, že verejná dažďová kanalizácia odvádzá zrážkové vody do vodného toku povodia Mláka, je potrebné predložiť súhlasné stanovisko správcu vodného toku, SVP, š.p. s navýšením množstva zrážkových vôd odvádzaných do toku;
 - v opačnom prípade bude potrebné zrážkové vody zo spevnených plôch ponechať v území návrhom vhodným vodozádržnými opatreniami (vsaky, otvorené vodné plochy...).

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 (ďalej len „VZN“), ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, najmä s ustanovením § 7 ods. 4 písm. c) spomenutého VZN, podľa ktorého je osoba vykonávajúca akékoľvek zásahy do verejnej zelene v zmysle zabezpečenia ochrany drevín povinná, v odôvodnených prípadoch po písomnom súhlase vlastníka pozemku, viesť výkopovú ryhu

v koreňovej zóne stromu minimálne vo vzdialenosti štvornásobku obvodu kmeňa meraného vo výške 1,3 m, najmenej však 2,5 m od päty kmeňa.

- 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 a adaptácie na zmenu klímy v ďalšom stupni PD rešpektovať ÚPN 2007 - Zmeny a doplnky 07, kapitola 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:

- zvyšovať podiel plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, komunikácií a parkovísk;
- zvyšovať podiel plôch zelene výsadbou stromov; výber drevín prispôbiť stanovištným pomerom a dopadom na dôsledky zmeny klímy;
- 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 zadrživacej schopnosti podlažia;
- zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania;

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 plánovaným zámerom „m:zone“ a „občianskej vybavenosti“, pre ktoré je navrhovaná komunikácia s inžinierskymi sieťami, nebolo doposiaľ vydané záväzné stanovisko hlavného mesta k investičnej činnosti. Z uvedeného dôvodu môžu z posudzovania projektovej dokumentácie plánovaných zámerov vyplynúť pripomienky jednotlivých oddelení magistrátu, ktoré si budú vyžadovať úpravu, resp. zmenu predkladaného návrhu umiestnenia inžinierskych sietí.

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.

Príloha: potvrdené výkresy: Koordinačná situácia, Situácia – posúdenie súladu s UP

Co: MČ Bratislava – Devínska Nová Ves
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia, Situácia – posúdenie súladu s UP
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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