



PKT s.r.o.
Ing. Peter Kerekeš
Starohájska 15
851 02 Bratislava 5

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS OUIK 40433/20-524242 Ing.arch.Hanulcová 24.07.2020

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Bory a.s., Digital Park II, Bratislava
investičný zámer:	Nábytkové štúdio - SEGUM
žiadosť zo dňa:	19.12.2019
typ konania podľa stavebného zákona:	umiestnenie stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	AHV Project Management s.r.o., Ing.arch. Július Toma, reg.č. 0421 AA, Mgr.arch. Miloš Juráni, AA, reg.č. 0419 AA
dátum spracovania dokumentácie:	11/2019

Predmetom dokumentácie je objekt nábytkového štúdia v časti polyfunkčného územia Lamačská brána v priestore urbanistického bloku 1Bb v zmysle spracovanej Urbanistickej štúdie zóny Lamačská brána (sprac. Aurex, spol. s r.o., rok 2009 ako podklad pre Zmeny a doplnky 02 územného plánu mesta). Objekt je navrhovaný ako dvojpodlažný o rozmeroch 24,90 x 40,60m o celkovej výške objektu +9,5m (s logom +12,00m) od ±0,000 = výške podlahy 1.NP. Pripojenie pozemku je riešené z prístupovej komunikácie na severnej strane, ktorá nie je súčasťou predloženej dokumentácie, ale bola povolená v rámci stavby Bory Home II. Statická doprava je riešená v počte 29 parkovacích miest na parkovisku pred objektom. Prístup peších je riešený po chodníku, ktorý je pripojený na existujúci chodník pri okružnej križovatke (MOK3).

Členenie stavby na stavebné objekty:

SO 001 hrubé terénne úpravy
SO 101 Show-room SEGUM
SO 102 Kiosková trafostanica
SO 201 Vnútroareálové rozvody vody
SO 202 Splašková kanalizácia
SO 203 Dažďová kanalizácia a ORL

Primaciálny palác, III. poschodie

TELEFÓN
02/59 35 64 35

BANKOVÉ SPOJENIE
ČSOB: 25829413/7500

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
primator@bratislava.sk

SO 204 Prípojka VN
 SO 205 Distribučné rozvody NN
 SO 206 Areálové osvetlenie
 SO 207 Sadové úpravy
 SO 301 Areálové cesty a spevnené plochy
 SO 302 Oporné a zárubné múry

Základné bilančné údaje a plošné výmery z predloženej DÚR:

Plocha pozemku = 3500m²
 Zastavaná plocha celkom = 997,50m²
 Zelené plochy = 1158,58m²
 Podlažná plocha celkom = 1975,50m²
 Spevnené plochy = 1343,92m²

Počet podzemných podlaží = 0
 Počet nadzemných podlaží = 2
 Počet parkovacích miest = 29

Výškové osadenie stavby:

Výška atiky plochej strechy = +10,200m od ±0,000 = výške podlahy 1.NP

Objekt je určený na prezentáciu a predaj sedacieho nábytku.

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 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 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:

- **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, 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 funkčnému využitiu:

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 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,
- podiel započítateľných plôch zelene v území (m^2) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m^2).

Vyhodnotenie súladu investičného zámeru s územným plánom vo vzťahu k riešenému územiu:

Plocha pozemku = 3500m²

Zastavaná plocha celkom = 997,50m²

z toho index zastavanej plochy = 0,29 (max. IZP = 0,55)

Podlažná plocha celkom = 1975,50m²

z toho index podlažných plôch = 0,56 (max. IPP = 1,1)

Plocha zelene = 1158,58m²

z toho koeficient zelene = 0,33 (min. KZ = 0,10)

Investičný zámer je situovaný do územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Investičný zámer uvažuje s umiestnením objektu nábytkového štúdia v lokalite Lamačskej brány, v území Bory, ktoré predstavuje nové polyfunkčné územie mesta v katastrálnom území Bratislava - Devínska Nová Ves. Samotný objekt zapadá do koncepcie budov obchodného charakteru. Nábytkové štúdio Segum je showroom a zaoberá sa prezentáciou a predajom sedacieho nábytku, postelí a zdravým spánkom. Zariadenia obchodu a služieb, patria medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy.

Z 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	Nábytkové štúdio SEGUM
na parcele číslo:	reg.C KN:xx
v katastrálnom území:	Devínska Nová Ves
miesto stavby:	Lamačská brána - 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 riešenia verejného dopravného vybavenia: nemáme pripomienky**
Upozorňujeme: Zrealizovanie prístupovej komunikácie na severnej strane pozemku od okružnej križovatky MOK3, ktorá nie je súčasťou predloženej dokumentácie, je podmieňujúcou stavbou k užívaniu nábytkového štúdia.
- **stanovisko útvaru hlavného architekta:**
 - **z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:**
 - pri navrhovaní objektov – predajní v predmetnom území žiadame realizovať popri komunikáciách chodníky pre peších, ktoré budú prepojené so vstupmi do prevádzok
 - z dôvodu viditeľnosti prevádzok z verejného priestoru a komunikácii žiadame popri chodníkoch (často sú tam navrhované oporné múriky kvôli svahovitosti terénu) výsadbu nízkej zelene, kríkov, živých plotov a pod.
 - **požiadavky z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy:**
 - 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.
 - **požiadavky vyplývajúce zo strategických dokumentov Hlavného mesta SR Bratislavy** v súlade s Akčným plánom adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hlavného mesta SR Bratislavy na roky 2017-2020 – Adaptačné opatrenia súvisiace so zmenou klímy:
 - všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu – prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území,
 - zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov, odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami – polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.
 - z hľadiska zamedzenia prílišného prehrievania stavieb odporúčame na fasáde objektu voľbu materiálov svetlých farieb,
 - z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto ako vegetačné fasády.
- **z hľadiska ochrany životného prostredia:**
 - vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 z 07. 09. 2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy
 - umiestniť kontajnery resp. zberné nádoby pre komunálny odpad na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom

UPOZORNENIE:

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.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

Hlavné mesto SR 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

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Príloha – potvrdená situácia

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