



Mesto Nová Dubnica

Mestský úrad, Trenčianska 45/41, 018 51 Nová Dubnica

Kaufland Slovenská republika v.o.s.

Trnavská cesta 41/A

831 04 Bratislava

v zastúpení

Real Life – TDI, s.r.o.

Na Pažiti 835/1

911 05 Trenčín

Váš list číslo/zo dňa
/12.08.2025

Naše číslo
Číslo spisu 1784/2025
Ev.č.:VÚPaD 15743/2025

Vybavuje/linka
Mgr. Kováčiková
042/4433484 kl. 151

Nová Dubnica
10.09.2025

Vec: Záväzné stanovisko

Mestskému úradu v Novej Dubnici bola doručená Vaša žiadosť vo veci vydania záväzného stanoviska v zmysle §24 zákona 200/2022 Z. z. na stavbu „**Občianska vybavenosť Nová Dubnica**“, na pozemkoch parc. č. KN C 486/26, 486/63, 486/68, 486/67, k. ú. Nová Dubnica.

POPIS STAVBY:

Projektová dokumentácia (ďalej len „PD“) pre stavebný zámer, vypracovaná .team ABJ, s. r. o., Bratislavská 80, 931 01 Šamorín, rieši stavbu jednopodlažného objektu, s plochou strechou. Hlavný vstup sa nachádza na východnej strane v nárožnej polohe. Objekt bude rozdelený na štyri prevádzkové celky a to predajná plocha, administratíva, skladovanie + obslužné jednotky a priestor pre koncesionárov.

Základné údaje o stavbe:

Účel stavby:	hypermarket
Plocha riešeného územia:	15831 m ²
Celková zastavaná plocha:	4145 m ²
Zastavaná plocha HYPERMARKET:	3956 m ²
Zast. plocha tech. časti+trafostanica:	110 m ²
Zast. plocha SHZ nádrž1centrála SHZ:	79 m ²
Plocha navrhovaných spevn. plôch:	9644 m ²
Plocha zelene v rastlom teréne:	2042 m ²
Rozmery:	91,81 x 41,68
Max. výška atiky:	+7,580 m
Výškové osadenie objektu:	0,000 = 233,50 m. n. m.

Podľa predloženej PD prevádzkovo ide o samoobslužnú predajňu prevažne potravín, drogérie a doplnkového priemyselného tovaru pre domácnosť. Hmotu hypermarketu tvorí jednopodlažná hala so zázemím pre návštevníkov, zamestnancov a skladovými priestormi s prípravňami, rozdelenými podľa sortimentu. Dôležitá je aj dostatočná kapacita parkoviska s počtom 190 parkovacích miest. Zásobovanie bude prebiehať na druhom konci objektu od hlavného vstupu. K navrhovanej predajni momentálne nie je vybudovaný prístup od kruhového objazdu na Ulici na Hlinách. Miestnu komunikáciu, z ktorej sa bude napájať vnútroareálová komunikácia, rieši samostatná PD (Predĺženie miestnej komunikácie – ul. Na Hlinách I. a II. etapa).

Architektonické riešenie je konkrétne určené podľa štandardov obchodného reťazca. Ide o jednopodlažnú budovu obdĺžnikového tvaru halového typu, pôdorysných rozmerov 91,81 x 41,68 m a menšiu časť objektu pre technické zázemie rozmerov 9,95 x 12,96 m. Pri technickom zázemí je navrhnutý aj exteriérový priestor pre technické vybavenie, ktoré je oplatené oceľovou konštrukciou. Súčasťou tohto priestoru je aj trafostanica. Rozmery tohto exteriérového oplateného priestoru sú 12,96 x 8,55m. Objekt hypermarketu je delený na predajný priestor, koncesionársku časť, zázemie predajne,

Telefón
042/4433484

IČO
00317586

Email
msu@novadubnica.sk

Internet
www.novadubnica.sk

skladové a manipulačné priestory, priestor zásobovania, priestor prípravovne pečiva, úsek lahôdok, sociálne zázemie pracovníkov predajne (šatne, wc, denná miestnosť). Vstup do objektu bude priamo z parkoviska na rohu budovy z juhovýchodnej strany. V zadnej časti objektu zo severozápadnej strany je navrhnutý zásobovací dvor. Technické priestory sú vo vyčnievajúcej časti objektu zo severovýchodnej časti. Objekt bude prekrytý sedlovou strechou so spádom 3%, s odvodnením smerom k atike.

ČLENENIE NAVRHOVANEJ STAVBY:

Navrhovaná objektová skladba:

- SO 001 Príprava územia
- SO 002 Hrubé terénne úpravy
- SO 101 Hlavný objekt - HYPERMARKET
- SO 102 Nádrž SHZ, požiarňa nádrž
 - SO 102.1 Nádrž SHZ
 - SO 102.2 Požiarňa nádrž
- SO 103 Reklamné pútače / Informačné zariadenia
- SO 104 Stánok rýchleho občerstvenia
- SO 105 Pylón + NN rozvod
- SO 201 Areálové komunikácie, parkoviská a spevnené plochy
- SO 206 Sadové úpravy
- SO 208 Oporné múry
- SO 302 Vodovodná prípojka + areálový vodovod
- SO 402 Kanalizačná prípojka splašková + areálová kanalizácia
- SO 403 Kanalizácia dažďová – čisté vody
- SO 404 Kanalizácia areálová zaolejovalých vôd + ORL
- SO 405 Vsakovacie nádrže
- SO 604 Areálové rozvody NN
- SO 606 Areálové vonkajšie osvetlenie
- SO 609 Telekomunikačná prípojka
- PS 02 Fotovoltika
- PS 03 Príprava nabíjajúcich staníc pre elektromobilitu

Pozemky parc. č. KN C 486/62, 442/31, 442/35, 442/36 sú dotknuté parcely prípojkami na verejné inžinierske siete s terénnymi úpravami.

Podľa Územného plánu Mesta Nová Dubnica, ktorý bol schválený Mestským zastupiteľstvom v Novej Dubnici Uznesením č. 132 zo dňa 13.12.2012, účinný dňom 29.12.2012, ktorým bolo schválené VZN č. 12/2012, ktorým sa vyhlásila Závazná časť Územného plánu a podľa jeho dodatkov a zmien č. 1, 2, 3 sa stavba „**Občianska vybavenosť Nová Dubnica**“ nachádza v urbanistickom okrsku H – Hliny (územie určené pre rozvoj nezávadných výrobných prevádzok, skladových a logistických objektov a zariadení, ako aj nevýrobných prevádzok a služieb), vo funkčno-priestorovej jednotke H3 – Hliny sever – plochy výroby, skladov a technickej vybavenosti.

Pre FPJ H3 – Hliny sever platia nasledovné regulatíva:

Funkčné využitie

Prípustné podmienky na využitie plôch funkcie:

- Ľahká výroba, výskum a vývoj, montáž, sklady
- Administratíva, nevýrobné služby
- Občianska vybavenosť
 - Veľkoobchod a maloobchod
 - Prechodné ubytovanie a odbytové zariadenia
- Vyhradená zeleň a verejná zeleň
- Vyhradené oddychové enklávy a priestory sociokontaktov

- Plochy pre obsluhu územia (miestne komunikácie) určené pre osobnú dopravu a zásobovanie nákladných vozidiel bez obmedzenia, špecifické dopravné zariadenia
- Statická doprava osobné vozidlá, nákladné vozidlá kategórie N1, N2, garáže len v rámci vyhradených areálov
- Kompletné technické vybavenie územia zonálneho významu a charakteru umožňujúce rozvoj prípustných funkcií v FPJ
- Technické vybavenie územia mestského významu (zberný dvor, kompostáreň a pod.)

Obmedzujúce (podmienečne prípustné) podmienky na využitie plôch:

- Bývanie v služobných bytoch
- Garáže súvisiace s prípustnou funkciou

Vylučujúce (nepřípustné) podmienky na využitie plôch:

- Živočíšna výroba
- Verejné rekreačné a športové plochy a stavby

Priestorové usporiadanie

- Nové stavby umiestňovať v ortogonálnom rastru, kolmo na rozvojovú os mesta (ulica SNP)
 - Stavby orientovať vstupmi a verejnými priestormi k mestskej triede, zásobovanie dovnútra FPJ
 - Statickú dopravu orientovať k štátnej ceste I/61 a k mestskej triede
 - Blokovat' nepriaznivé pohľady na plochy zásobovania prevádzok od nástupu do mesta
 - Možnosť umiestnenia výškovej stavby - dominanty na vstupe do mesta, za dominantu sa nepovažujú nadzemné stavby a zariadenia technického vybavenia územia (komíny, stožiar a pod.)
 - Neumiestňovať žiadne stavby pre výrobu a stavby technického vybavenia územia v biokoridore Kolačinského potoka a jeho inundačnom území s výnimkou vodohospodárskych diel a protipovodňových stavieb a opatrení, a vybratých inžinierskych stavieb (peší a cyklistický chodník, cestné prepojenie medzi susednými FPJ)
- | | |
|---|---|
| • Maximálny index zastavanosti plôch | 60% |
| • Koeficient zelene | 20% |
| • Výšková hladina | 3 NP max. 12,5m pri halovom objekte |
| • Maximálna výška | platí pri špecifickej výškovej dominante s výraznou mestotvornou a orientačnou funkciou, výška je obmedzená len výškou ochranného pásma letiska Dubnica a Trenčín (platí výška s nižšou hodnotou) |

Mesto Nová Dubnica ako orgán územného plánovania, na základe vyššie uvedeného konštatuje, že stavba „**Občianska vybavenosť Nová Dubnica**“, na pozemkoch parc. č. KN C 486/26, 486/63, 486/68, 486/67, k. ú. Nová Dubnica

je v súlade

s obsahom záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie mesta Nová Dubnica.

S pozdravom

Ing. Peter Marušinec
Primátor mesta

Príloha: overený zastavovací plán
Na vedomie: Stavebný úrad Nová Dubnica