

**ARMATRADE GRP, s.r.o.**
Súľovská 38
821 05 Bratislava**office:**
ARMATRADE GRP, s.r.o.
Mliekarenská 9
821 09 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
MAGS OUIK 60720/16-418308		Ing.arch.Hanulcová	27.07.2017

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	SLOSIKO s.r.o., Bratislava
investičný zámer:	SIKO Bory Bratislava
žiadosť zo dňa:	14.12.2016
typ konania podľa stavebného zákona:	umiestnenie stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Chapman Taylor s.r.o., Architects Masterplanners Designers, Mgr.art.Marek Jesenský, AA, reg.č. 2282 AA
dátum spracovania dokumentácie:	16.09.2016

Predložená dokumentácia rieši:

obchodný areál SIKO tvorený dvomi objektami, označenými ako objekt A – SO – 101 Obchodné centrum s dvomi nadzemnými podlažiami a objekt B – SO 102 Obchodné centrum s jedným nadzemným podlažím. Na objekte B je navrhovaný vzorový rodinný drevodom určený pre výstavné účely ako vzorový rodinný dom. Dispozičná i obchodná náplň objektu SO 101 OC-A sa bude riadiť podľa aktuálnej obchodnej stratégie prevádzkovateľa. Zastavaná plocha objektom = 1975m², a výška atiky plochej strechy bude 10,58n od UT.

Obchodné centrum SO 102.1 OC-B bude tvorené maximálne siedmimi samostatnými obchodnými jednotkami, verejným priestorom a priľahlým parkoviskom. Zastavaná plocha objektu je navrhovaná 1552m², výška atiky plochej strechy je max. 7,48m od UT. Na streche bude situovaný reklamný rodinný dom (SO-102.2 RD) s možnosťou prehliadky verejnosti s prístupom po vonkajšom schodisku. Celková výška stavby s výškou hrebeňa drevostavby (RD) od ±0,000 = úrovne chodníka je 14,30m. na plochých strechách oboch nájomných objektov bude umiestnená technológia určená na vetranie a vykurovanie/chladenie, ktorej výška nepresiahne 4m nad rovinu strechy. Statická doprava je riešená v počte 88 parkovacích stojísk. Dopravný prístup je riešený

z komunikácie A129 zaústenej do malej okružnej križovatky MOK8. Do areálu sú navrhnuté dva vjazdy – pripojenie parkoviskovej komunikácie a pripojenie jednosmernej jednopruhovej zásobovacej komunikácie. Peší chodník na riešenom pozemku pri objekte B je prepojený na existujúce chodníky pre peších v rámci územia Bory – Lamačská brána.

Základné údaje charakterizujúce stavbu:

Objekt SO 101 OC-A:

Zastavaná plocha = 1975m²

Výška atiky = max.10,58m od UT

Podlažná plocha = 1856m²

Max. podlažná plocha (vložením medzипoschodia pri nezmenenej výške objektu) = 3700m²

Objekt SO 102.1 OC-B:

Zastavaná plocha = 1552m²

Podlažná plocha = 1451m²

Výška atiky = max.7,48m od UT

Celková výška objektu s reklamným RD (SO-102.2 RD) = 14,30m od úrovne príľahlého chodníka

Čistá predajná plocha oboch objektov = max. 2200m²

Celková plocha pozemkov areálu = 8319m²

Celková plocha zelene = 834,45m²

Členenie stavby:

100-149 – Hlavná stavba: SO-101 OC-A Obchodné centrum obj.A

SO-102.1 OC-B Obchodné centrum obj.B

SO-102.2 RD – vzorový dom na streche obj.102.1

150-189 – Ostatné pozemné a dopravné stavby

190-199 – Odstraňované pozemné stavby

200-299 – Kanalizácia

300-399 – Vodovody

400-499 – Rozvody plynu

500-599 – Rozvody VN a NN

600-699 – Telekomunikačné a oznamovacie rozvody

700-799 – Horúcovodné a parovodné rozvody

800-899 – Ostatné rozvody

900-999 – Dočasné stavby staveniska

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:

- 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 areály školstva	0,55 0,28	0,10 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,
- *koefficient 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).

Vyhodnotenie investičného zámeru z hľadiska intenzity využitia a funkčného využitia územia:

IZP = 0,4239692 = 0,424 - vyhovuje

IPP = 0,6191849 = 0,62 - vyhovuje

KZ = 0,1003065 = 0,10031 - vyhovuje

Zariadenia obchodu a služieb patria medzi prevládajúce spôsoby funkčného využitia danej funkčnej plochy. Z vyššie uvedeného vyplýva, že investičný zámer je v **súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislava, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby	SIKO BORY Bratislava
na parcele číslo:	2810/499, 2810/500, 2810/501, 2810/502, 2810/503, 2822/58, 2828/33
v katastrálnom území:	Devínska Nová Ves
miesto stavby:	lokalita Bory, Lamačská brána

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 žiadame:

- chodník pre peších pri objekte A bude previazaný na chodník pre peších pri objekte B a na chodník pri komunikácii A129
- s ohľadom na navrhnuté dopravno-urbanistické riešenie nie je účelné následne areálové komunikácie zaradiť do siete miestnych komunikácií hl.mesta ako miestnu komunikáciu I., resp.II.triedy

- 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

- z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:

- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav
- zmysle platnej normy STN 736110 Z1 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 protiľahlými stojiskami
- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími tvárniciami

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
OUIC: archív