



# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

**Armatrade GRP, s.r.o.**  
**Mliekarenská 15**  
**821 09 Bratislava**

Váš list č./zo dňa  
25.05.2020

Naše číslo  
MAGS OUIC 50623/20-324389

Vybavuje/linka  
Ing. arch. Pipiška/413

Bratislava  
16.06.2020

Vec

## **Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavky k investičnej činnosti**

investor:	<b>SLOSIKO s.r.o., Galvaniho 16/B, 821 04 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>„SIKO Bory Bratislava“</b> <b>parc.č.xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx</b> <b>xx</b> <b>xx</b> <b>xxxxxxxx</b> <b>k.ú. Devínska Nová Ves</b>
žiadosť zo dňa:	<b>25.05.2020</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>Územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>Dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Ján Maruškin, reg. č. 2350 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>Apríl 2020</b>

**Predložená dokumentácia rieši** výstavbu obchodného areálu Siko, ktorý bude tvorený dvomi samostatne stojacimi objektmi označenými ako objekt SO 100 Obchodné centrum „A“ a objekt SO 100 Obchodné centrum „B“, ktoré budú osadené na mierne svahovitom teréne. Objekty budú mať jedno spoločné podzemné podlažie a dve nadzemné podlažia s plochými strechami. Statická doprava bude zabezpečená parkovacími miestami na vonkajšej spevnenej ploche a na spoločnom podzemnom podlaží. Počet parkovacích miest na vonkajšej spevnenej ploche bude 37 stojísk. Počet parkovacích miest v spoločnom podzemnom podlaží bude 122 stojísk. Celkový počet parkovacích miest bude spolu 159 stojísk.

### **Plošné bilancie a indexy posudzovanej stavby uvedené v predloženej PD**

celková plocha stavebníka 8291,4 m<sup>2</sup>

(parcely 2810/499-584, 2822/58-85, 2828/33-41)

celková zastavaná plocha (SO 100 OC - A, B) 3734,8 m<sup>2</sup>

celkovo spevnené plochy 3563,5 m<sup>2</sup>

celková plocha zelene 993,1 m<sup>2</sup>

celková hrubá podlažná plocha 7469,6 m<sup>2</sup>

index podlažných plôch (IPP) 0,90

index zastavaných plôch (IZP) 0,45

Primaciálny palác, III. poschodie

TELEFÓN  
02/59 35 64 35

BANKOVÉ SPOJENIE  
ČSOB: 25829413/7500

IČO  
603 481

INTERNET  
[www.bratislava.sk](http://www.bratislava.sk)

E-MAIL  
[primator@bratislava.sk](mailto:primator@bratislava.sk)

koeficient zelene (KZ) 0,12

#### Členenie na stavebné objekty

SO 100 Obchodné centrum, SO 101 Príprava staveniska a HTÚ, SO 102 Komunikácie a spevnené plochy, SO 103 Prípojka VN, SO 104 Areálové rozvody NN a vonkajšie osvetlenie, SO 105 Slabopruďová prípojka a areálové rozvody, SO 106 Vodovod pitný, SO 107 Vodovod požiarne, SO 108 Kanalizácia splašková, SO 109 Kanalizácia dažďová, SO 110 STL pripojovací plynovod, SO 111 Sadové úpravy, SO 112 Reklamné objekty a zariadenia, SO 201 Preložka vedení VN, SO 202 Preložka vedení slabopruďu, SO 203 Odstránenie nefunkčného kábla verejného osvetlenia, SO 204 Odstránenie nefunkčného VN kábla, SO 205 Odstránenie nefunkčného plynovodného potrubia

#### Prevádzkové súbory

PS 101 Trafostanica

**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 stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavu rok 2007, v znení zmien a doplnkov:**

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
xx  
xx v k.ú. Devínska Nová Ves, je stanovené **využitie územia**:

- **územia občianskej vybavenosti - občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201**

#### **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 požiarne 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 regulatívny intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému **funkčnému využitiu**:

#### **kód regulácie E, Devínska Nová Ves**

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
<b>E</b>	<b>1,1</b>	201	OV celomestského a nadmestského významu	komplexy OV nákupné, obslužné a volnočasové	<b>0,55</b>	<b>0,10</b>
				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, prípadne jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

**index zastavaných plôch (IZP)** udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, prípadne 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.

### Hodnotenie

Navrhovaný obchodný areál Siko v k.ú. Devínska Nová Ves, patrí medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plôchy a spĺňa reguláciu funkčného využitia územia. Návrh svojou funkciou, podlažnosťou, maximálnou výškou objektu, zastavanou plochou, architektonickým stvárnením a spôsobom zástavby nenarúša charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia. Navrhovaná miera využitia záujmového pozemku: index podlažných plôch (IPP)=0,90, index zastavaných plôch (IZP)=0,45 a koeficient zelene (KZ)=0,12 je v súlade z hľadiska stanovenej regulácie intenzity využitia územia (IPP max.=1,1, IZP max.=0,55, KZ min.=0,10).

Uvažovaný zámer **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavu, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

### Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	<b>„SIKO Bory Bratislava“</b>
na parcelách číslo:	<b>Xxx Xxx Xxx xxxxxxxxxxxxxx</b>
v katastrálnom území:	<b>Devínska Nová Ves</b>
miesto stavby:	<b>Bory - Lamačská brána</b>

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 urbanisticko - architektonického riešenia:**

- pri navrhovaní objektov – predajní v predmetnom území žiadame realizovať popri komunikáciach chodníky pre peších, ktoré budú prepojené so vstupmi do prevádzok
- z dôvodu viditeľnosti prevádzok z verejného priestoru a komunikácií žiadame popri chodníkoch (často sú tam navrhované aj oporné múriky kvôli svahovitosti terénu) výsadbu nízkej zelene, kríkov, živých plotov a pod.

#### **z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavu
- 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

#### **z hľadiska budúcich majetko - právnych vzťahov:**

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavu, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii

pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa

#### **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 HM SR Bratislavu v súlade s Akčným plánom adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavu na roky 2017-2002- **Adaptačné opatrenia súvisiace so zmenou klímy:**
  - z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklimy mestského prostredia žiadame realizovať ploché strechy ako vegetačné (ploché strechy nepochôdzne ako extenzívnych),
  - všetky aj spevnené povrhy na pozemku realizovať ako povrhy 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 zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame na fasáde objektu vol'bu materiálov svetlých farieb,
  - z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať ich ako vegetačné fasády

#### **UPOZORNENIE**

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka nehnuteľnosti dotknutých predmetou stavbou, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnostami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

V prípade, ak stavebník nadobudne 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 Bratislavu, vydávané v rámci iných konaní.

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

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

**Príloha:** potvrdená situácia

**Co:** MČ Bratislava – Devínska Nová Ves, Stavebný úrad + potvrdená situácia  
Magistrát – OUIC/archív, ODI