



**MADING s.r.o.,
Drieňová 1H/16940
821 01 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
14.05.2015 MAGS OUIK 44091/15-269195 Ing.arch.Hanulcova 02.05.2016

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Bory a.s., Bratislava		
investičný zámer:	Bory Home I.		
žiadosť zo dňa: 14.05.2015	doplnenie zo dňa: 14.09.2015 - prepracovaná dokumentácia na základe požiadaviek ODI		
typ konania podľa stavebného zákona:	umiestnenie stavby		
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie		
spracovateľ dokumentácie:	ADOM . M STUDIO s.r.o., Desing Factory Ing.arch. Martin Paško, AA, reg.č. 0685AA		
dátum spracovania dokumentácie:	04/2015		

Dňa 14.09.2015 bola na magistrát predložená žiadosť o stanovisko k overovacej štúdii: „BORY - zámer zástavby“, ktorá riešila predmetný investičný zámer v dvoch etapách:

- 1.etapu - výstavbu 10 bytových domov
- 2.etapu - výstavbu objektu OV

Hlavné mesto SR Bratislava dňa 01.03.2016 vydalo k predmetnej overovacej štúdii Územnoplánovacia informáciu a stanovisko k investičnému zámeru č. MAGS OUIK 52250/15-333781.

Predložená dokumentácia k rieši:

Výstavbu prvej etapy súboru obytných objektov v lokalite Lamačská brána. V rámci uvedenej etapy výstavby sa navrhuje umiestnenie 10 obytných domov, z toho 6 bytových domov typu A a 4 bytové domy typu B. Celkovo je v bytových domoch navrhnutých 340 jedno až štvorizbových bytov. Jedná sa o samostatné objekty bytových domov umiestnených tak, že vytvárajú vnútroblok, v ktorom sú navrhované voľno-časové aktivity a detské ihriská spolu s dvomi prístreškami. Objekty obytných domov sú napojené na inžinierske siete – splaškovú a dažďovú kanalizáciu, vodu, plyn, rozvody

NN, predĺženie VN trafostanica a slaboprúdové rozvody. Bytové domy A1, A3 a A5 pozostávajú z 31 bytových jednotiek na 6-tich nadzemných podlažiach a jedného podzemného podlažia pre garážové státa a technické zázemie objektu. Bytové domy A2, A4 a A6 pozostávajú z 29 b.j. na 5-tich nadzemných podlažiach a jedného podzemného podlažia pre garážové státa a technické zázemie objektu. Bytové domy B1 – B4 pozostávajú zo 40b.j. na 5-tich nadzemných podlažiach a jedného podzemného podlažia pre garážové státa a technické zázemie objektu. V rámci umiestňovanej stavby bude vybudovaných 477 parkovacích miest, z toho 453 stálych PM a 24 dočasných parkovacích státí, ktorých dočasnosť je podmienená vybudovaním plánovanej električkovej trate.

Súčasťou umiestnenia stavby sú dopravné objekty vnútroareálových komunikácií parkovísk, chodníky a spevnené plochy, predĺženie komunikácie A115 a prepojovací chodník s Bory Mall. Obslužná komunikácia v zóne je pripojená pravostranným pripojením na komunikáciu s označením A116 (umiestnenú v rámci stavby Príprava územia Devínska Nová Ves, Lamač I. etapa) a na predĺženú komunikáciu s označením A115 (v zmysle platného UPN sa jedná o budúce miestne komunikácie f.tr. B2). Predĺženie komunikácie A115 je navrhnuté v polovičnom profile v kategórii MZ 8,5/50 f.tr. B2 s predpokladom budúceho rozšírenia na komunikáciu kategórie MZ 15,5/50 f.tr. B2. Obslužná komunikácia okolo obytných objektov (vetva A,B,C) je navrhovaná v kategórii MO 7/30f.tr. C3 s obojstrannými kolmými parkovacími stojiskami, vetva C s pozdĺžnymi 4 dočasnými stojiskami na východnej strane (do doby realizácie električkovej trate), vjazdami do garáží bytových domov a chodníkom pre peších š.1,5-2,0m po celej dĺžke. Na západnej strane je komunikácia ukončená obratiskom. Pre pohyb peších v území sú navrhnuté ďalšie prepájacie chodníky pre peších prepojenie s nákupným centrom Bory Mall je riešené chodníkom pre peších (š.2,0m) a cyklistov (š.3,0m). Statická doprava je riešená v počte 477 parkovacích stojísk v garážach bytových domov (96 + 60) a na spevnených plochách pri obslužných komunikáciách (306 +15dočasných). Medzi vetvou C obslužnej komunikácie a prepojovacím chodníkom pre peších a cyklistov na východnej strane územia je preukázaná rezerva pre električkovú trať plánovanú v zmysle platného územného plánu mesta. Súčasťou je dopravno-kapacitné posúdenie, ktorého cieľom bolo sumarizovať dopravno-inžinierske informácie zaoberajúce sa napojením Bory Home I. etapa v kontexte s rozvojom Bory Mall a ostatného územia Bory, aktualizovať doteraz spracované dopravno-inžinierske údaje, zhodnotiť výkonnosť navrhovaných technických riešení napojenia na nadradený komunikačný systém v širšom zázemí.

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 predmetné pozemky, k.ú. Lamač, stanovuje územný plán *funkčné využitie územia*:

- občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, kód regulácie F

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.
F	1,4	201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba mestského typu - centrotvorná	0,35	0,20
				areály stredných škôl	0,35	0,35
				zástavba mestského typu - polyfunkcia	0,28	0,35
				rozvoľnená zástavba OV	0,23	0,25

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).

Základné údaje o predložennom investičnom zámere:

- výmera pozemkov v reg.bloku = 62 740m²

- hrubá podlažná plocha bývania = 26161m²

IPP = 0,417 - vyhovuje

30% z 1,4 = 0,42 > 0,417 - vyhovuje

- max. umiestniteľná hrubá podlažná plocha bývania = 26351m²

- celková plocha stavebného pozemku etapy bývania = 38034m²

- zastavaná plocha = 5958m²

IZP = 0,157- vyhovuje

- plocha zelene etapy bývania = 17399m²

KZ = 0,457- vyhovuje

Z hľadiska funkčného využitia a z hľadiska intenzity využitia územia je predložený investičný zámer **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 Home I., Lamačská brána
na parcele číslo:	644/12, 318, 320, 323, 324, 325, 335, 340, 343, 347, 350, 351, 358, 359, 360, 404, 455, 460, 510, 597
v katastrálnom území:	Lamač
miesto stavby:	lokalita 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:

- chodník pre peších pozdĺž vjazdu do územia Bory Home I. smerujúci od komunikácie A116 bude previazaný na plánované pešie trasy v území
- upozorňujeme, že pri výhľadovom rozšírení komunikácie A116 na štvorpruhovú komunikáciu sa skrúti prístupová prepojovacia komunikácia (vjazd do Bory Home I.), čo v prípade dopravných problémov (aj v súvislosti so šírkovým usporiadaním komunikácie FT C3, manévrouvaním vozidiel pri parkovaní, nakoľko parkovacie stojiská sú navrhované v križovatke a pod.) môže viesť k zjednosmerneniu, príp. uzavretiu prepojovacej komunikácie (vjazdu do Bory Home I. z južnej strany).
- vzhľadom na umiestnenie križovatiek na komunikáciu A115 vo vzdialenosti kratšej, ako stanovuje STN 736110 – Projektovanie miestnych komunikácií, je potrebné na stavbu zabezpečiť udelenie výnimky

- 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

UPOZORNENIE:

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie resp. k spojenému konaniu, požiadajte oddelenie správy komunikácií a oddelenie dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného orgánu, vrátane organizácie dopravy počas výstavby (súčasťou žiadosti musí byť kópia tohto záväzného stanoviska).

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: Situácia 1, 2

Co: MČ Bratislava – Lamač
Magistrát – ODI