



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

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
28.11.2017	MAGS OUI 57655/17-451933	Ing.arch.Hanulcová/199	20.02.2018

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Bory Home s.r.o., Digital Park II., Bratislava
investičný zámer:	BORY HOME I., Bratislava
žiadosť evidovaná dňa:	28.11.2017
typ konania podľa stavebného zákona:	zmena v umiestnení časti stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	ADOM. M. STUDIO, s.r.o., Ing.arch.Martin Paško, reg.č. 0685AA, Ing.arch. Zuzana Zacharová, reg.č. 2163AA
dátum spracovania dokumentácie:	11/2017

Predložená dokumentácia rieši: zmenu umiestnenia časti stavby Bory Home I., ku ktorej hl.mesto vydalo dňa 02.05.2016 súhlasné záväzné stanovisko č. MAGS OUI 44091/15-269195.

Zmeny územného rozhodnutia spočívajú:

- v zmene trasovania a odvádzania splaškovej a dažďovej kanalizácie
- v zmene umiestnenia retenčnej nádrže
- v zmene pripojenia bytových domov A06 a B04 na dažďovú a splaškovú kanalizáciu
- v zmene polohy dopravného napojenia obytného súboru na komunikáciu A116 a s tým súvisiacim premiestnením prístrešku pre komunálny odpad
- v presune parkovacích státí medzi I. a II. etapou realizácie stavby pri zachovaní ich celkového počtu

Stavba je rozdelená na dve etapy:

- v prvej etape sa vybudujú stavebné objekty SO A1 až SO A6, SO B1 až SO B3, SO C1, SO C2, SO D1, inžinierske siete, dopravné pripojenie na komunikáciu A115 a A116, dopravné riešenie stavby, vnútroblok, chodníky, oporné múry a terénne úpravy

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

- v druhej etape sa dobuduje stavebný objekt SO B4 a súvisiace objekty

Pre dopravnú obsluhu bytových domov A1-A6 prvej etapy je po vonkajšom obvode riešeného územia navrhnutá komunikácia kategórie MO 7/30 f.tr. C3 s kolmým parkovaním po oboch stranách so začiatkom v stykovej križovatke s komunikáciou A115. Koniec úseku je v staničení 0,32064, kde bude začínať druhá etapa. Bytové domy B1-B3 budú dopravne obsluhované pomocou komunikácie kategórie MO 7/30 f.tr.C3 s kolmým parkovaním po oboch stranách, pripojenej na komunikáciu A116 dočasnou stykovou križovatkou. Po vybudovaní druhej etapy sa obe obslužné komunikácie prepoja. Zmena polohy dopravného pripojenia na komunikáciu A116 nastáva v posune západným smerom (bližšie ku križovatke komunikácií A115 a A116). Predmetom zmeny je aj preusporiadanie parkovacích miest v rámci pozemku. V prvej etape sa vybuduje 408 parkovacích miest (z celkových 477). Chodníky pre peších a prepojovací chodník s Bory Mall budú budované v 2 etapách (predmetom 2.etapy sú objekty pri bytovom dome B4).

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 riešené územie stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch:

- **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie, 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 pre vonkajšie mesto:

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 odporúčani,
- *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:

K predloženej dokumentácii uvádzame:

1. parkovacie miesta premiestnené ku križovatke obslužnej komunikácie s komunikáciou A115 považujeme za dočasné riešenie, nakoľko sú v radiacom priestore vo výhľadovom usporiadaní križovatky (väčšie priestorové nároky na križovatku pri rozšírení komunikácie A115 na 4 pruhy a predĺžení tejto komunikácie – vytvorenie 4.ramena križovatky). V rámci budovania 2.etapy je potrebné vytvoriť trvalé parkovacie miesta ako náhradu za dočasné (vrátiť tieto parkovacie miesta k obslužnej komunikácii pri bytovom dome B4).
2. Dočasná križovatka obslužnej komunikácie bytových domov s komunikáciou A116 je navrhnutá v nevhodnejšej polohe ako v pôvodnom riešení (odsadenie od protiľahlej komunikácie A117, posun bližšie k radiacemu priestoru križovatky A116 a A115, nesúlad s STN z hľadiska vzdialenosti križovatiek). Pri dobudovaní 2. etapy a prepojení obvodových obslužných komunikácii pri bytových domoch je potrebné pripojenie vrátiť do pôvodnej polohy (oproti komunikácii A117).
3. Nie je doriešený logický prístup peších od 1. etapy výstavby k zastávke MHD a do Bory Mall (absentuje časť chodníka spájajúca bytové domy s chodníkom pri komunikácii A116).

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

so zmenou umiestnenia stavby (v rozsahu uvedených zmien):	Bory Home I., Bratislava
na parcele číslo:	644/12, 644/318, 644/320, 644/323, 644/324, 644/325, 644/335, 644/340, 644/343, 644/347, 644/350, 644/351, 644/358, 644/359, 644/360, 644/404, 644/455, 644/460, 644/510, 644/597 (644/12, 644/380, 644/320, 644/325, 644/719, 644/720, 644/724, 644/725, 644/729, 644/730, 644/731, 644/732, 644/733, 644/734, 644/735, 644/736, 644/737, 644/738, 644/739, 644/740, 644/741, 644/742, 644/743, 644/744, 644/745 – uvedených v žiadosti)
v katastrálnom území:	Lamač
miesto stavby:	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 so zmenou územného rozhodnutia v umiestnení časti stavby súhlasíme s podmienkou:

- parkovacie miesta premiestnené ku križovatke obslužnej komunikácie s komunikáciou A115 budú dočasné, v rámci budovania 2. etapy budú nahradené trvalými miestami v príslušnom počte
- dočasná križovatka obslužnej komunikácie bytových domov s komunikáciou A116 bude po dobudovaní 2. etapy a prepojení obvodovej obslužnej komunikácie premiestnená na pôvodné miesto pripojenia (oproti komunikácii A117)
- žiadame riešiť chodník pre peších – pešie prepojenie od 1. etapy výstavby bytových domov k zastávke MHD a do Bory Mall (absentujúcu časť chodníka spájajúcu bytové domy s chodníkom pri komunikácii A116).

- 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
- 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 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: opečiatkovaná situácia

Co: MČ Bratislava – Lamač + opečiatkovaná situácia
Mag. Archív, ODI