

SO-04 Areálový vodovod
 SO-05 Splašková kanalizácia
 SO-06 Areálová dažďová kanalizácia
 SO-06-01 Dažďová kanalizácia z komunikácií a parkovísk
 SO-06-02 Dažďová kanalizácia zo striech
 SO-07 Transformačná stanica
 SO-08 Areálové osvetlenie a rozvody NN
 SO-09 Areálové slaboprúdové rozvody
 SO-10 Sadové úpravy
 SO-11 Oplotenie
 SO-12 Reklamné a propagačné zariadenia
 PS-01 Meranie a regulácia
 PS-02 Elektrická požiarňa signalizácia
 PS-03 Domáci požiarňový rozhlas
 PS-04 Poplachový systém narušenia
 PS-05 Univerzálny kabelážny systém
 PS-06 Stabilné hasiace zariadenie (Sprinkler)
 PS-07 Zariadenie na odvod dymu a tepla
 PS-08 Strojovňa VRV
 PS-09 Náhradný zdroj elektrickej energie

Bilančné údaje z predloženej projektovej dokumentácie:

- celková plocha riešeného územia = 19.076,23 m² (100%)
- z toho -zastavaná plocha = 5.214,75 m² (27,34%)
- plocha zelene = 3.010,80 m² (15,78%)
- komunikácie a spevnené plochy = 10.850,68 m² (56,88%)
- podlahová plocha brutto = 15.644,25 m²
- podlahová plocha netto = 14.498,07 m²
 - z toho celková predajná plocha = 9.446,22 m²
 - z toho čistá úžitková plocha = 7.090,00m² (čistá predajná plocha)
- obostavaný priestor = 72.866 m³
- parkovacie stojiská = 316 (z toho 12 pre imobilných)
- počet zamestnancov = 90 (z toho v jednej smene 50)

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:

1.)

- **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie, kód regulácie H**

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.
H	2,1	201	OV celomestského a nadmestského významu	obchodno-spoločenské komplexy	0,52	0,10
				OV areálového charakteru, komplexy	0,42	0,15
				rozvoľnená zástavba	0,26	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).

2.)

- parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110, rozvojové územie
(JZ okrajová časť riešeného záujmového územia)

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia parkovej a sadovnícky upravenej zelene s úpravou lesoparkového charakteru.

Intenzita využitia územia:

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**.

Upozorňujeme:

V dotyku so záujmovým územím (v JZ časti) preteká malý vodný tok – Dúbravčický potok.

Južnou časťou záujmového územia prechádza navrhovaná trasa nosného systému MHD a stanica nosného systému MHD.

nasledovné zámery (ďalej „ostatné“): Bytový dom Bystrická, Dostavba areálu Volkswagen VW5, Logistický areál JiT, Obytný súbor Slniečny vrch 1, Obytný súbor Slniečny vrch 2.

Na základe výsledkov kumulatívneho dopravno-kapacitného posúdenia skupiny zámerov Bory 2018, a ostatných zámerov priamo zahrnutých do posúdenia možno konštatovať, že posúdenie preukázalo pri uplatnení zohľadnených organizačných opatrení v rôznej miere dostatočnú kapacitu existujúcej cestnej infraštruktúry pre prijatie nového dopravného potenciálu generovaného týmito zámermi.

K uvedenému záveru možno na základe výsledkov posúdenia dodať, že súčasné riešenie diaľničnej križovatky Lamač a križovatky OK5 už bude disponovať len rezervou, ktorá vznikne predpokladaným nezrealizovaním zámeru Slniečny vrch 1 do konca r. 2018. Za účelom vyčíslenia tejto rezervy bol dopravný model v tomto scenári upravený zrušením zóny reprezentujúcej umiestnenie a potenciál zámeru Slniečny vrch 1.

Pre samotné zámery Bory 2018 z tohto posúdenia vyplývajú čiastkové opatrenia:

- bude vybudovaný bypass v križovatke OK2 medzi vetvami Vápenka a c. II/505 (k Agátovej) vrátane preusporiadania jazdných pruhov na c. II/505 v úseku OK2 – Agátová v zmysle riešenia použitého v simulácii
- bude upravená organizácia dopravy na vstupoch a na okruhu križovatiek OK3 a OK4 v zmysle riešenia použitého v simulácii
- bude upravené šírkové usporiadanie profilu juhozápadnej vetvy diaľničnej križovatky Lamač (smerom k tunelu Sitina) na 2 pruhy so striedavým radením pred napojením na hlavné teleso D2 (analogicky, ako je riešená vetva napojenia Alexyho ul. na D2)

Nakoľko v zmysle predloženého DKP je objekt KIKA plánovaný uviesť do prevádzky až v r. 2019, dokumentácia obsahuje aj dopravno – inžiniersku analýzu “BORY – obchodný dom KIKA”.

Analýza bola spracovaná na podklade DKP – skupina zámerov Bory 2018 v dvoch scenároch:

1. scenár KIKA: - zámer KIKA zahrnutý, zámer Slniečny vrch nezahrnutý.
2. scenár Slniečny vrch: - zámer KIKA nezahrnutý, zámer Slniečny vrch zahrnutý.

Záver analyzy podľa spracovateľa: Dopravné zaťaženie oboch referenčných profilov (OK4 – vetva D2 a vetva D2 – OK5) je nižšie v scenári KIKA, ako v scenári Slniečny vrch. DKP pre skupinu zámerov Bory 2018 pri zahrnutí zámeru Slniečny vrch preukázalo dostatočnú kapacitu navrhovanej cestnej infraštruktúry, avšak na hranici priepustnosti.

Hodnotenie dopravno – kapacitného posúdenia: Dopravno – inžinierska analýza bola spracovaná v zmysle Metodiky dopravno – kapacitného posudzovania vplyvov investičných projektov. Analýza preukázala kapacitnú rezervu len v prípade prvého scenára, t.j. ak nebude realizovaný zámer Slniečny vrch.

Stanovisko: Vzhľadom na uvedené **z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia s umiestnením obchodného centra v zmysle dopracovanej dokumentácie** dokumentácie **súhlasíme s podmienkami k užívaniu a kolaudácii stavby:**

- bude vybudovaný bypass v križovatke OK2 medzi vetvami Vápenka a c. II/505 (k Agátovej) vrátane preusporiadania jazdných pruhov na c. II/505 v úseku OK2 – Agátová (2 pruhy smerom k Agátovej, 1 pruh smerom k OK2)
- bude upravená organizácia dopravy na vstupoch a na okruhu križovatky OK3 (zredukovaný počet pruhov na okruhu medzi vstupnou a výstupnou vetvou oboch ramien cesty II/505, čím sa dosiahne voľný vstup (bez dávania prednosti) aspoň vonkajšieho pruhu každého ramena) a OK4 (zredukovaný počet pruhov na okruhu v smere od OK3, čím sa dosiahne voľný vstup (bez dávania prednosti) aspoň vonkajšieho pruhu ramena) v zmysle výkresu „Dopravné opatrenia pre lokalitu Bory rok 2018“

- bude upravené šírkové usporiadanie profilu juhozápadnej vetvy diaľničnej križovatky Lamač (smerom k tunelu Sitina) na 2 pruhy so striedavým radením pred napojením na hlavné teleso D2 (analogicky, ako je riešená vetva napojenia Alexyho ul. na D2).

Upozorňujeme:

V dopravno – kapacitnom posúdení bolo uvažované na ulici Agátová so samostatným pruhom pre pravé a so samostatným pruhom pre ľavé odbočenie na cestu II/505. Toto riešenie sa nevzťahuje k žiadnej z plánovaných investícií v rámci lokality Bory. Uvažované riešenie však vzhľadom na nízke intenzity pre pravé odbočenie má zanedbateľný vplyv na výsledok dopravno – kapacitného posúdenia.

S ohľadom na navrhnuté dopravno-urbanistické riešenie nie je účelné následne areálové komunikácie zaradiť do siete miestnych komunikácií hl. mesta ako miestne komunikácie 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
- 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 urbanisticko - architektonického riešenia odporúčame:

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími tvárniciami zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním a lebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území

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