



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**Bory Home s.r.o.**

Digital Park II  
Einsteinova 25  
851 01 Bratislava

Váš list  
zo dňa **19.09.2022**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIK 42382/2023-  
404604**

Vybavuje / Linka  
**Ing. Eva Galiňska  
+421 2 5935 6294**

V Bratislave  
**18.07.2023**

**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>Bory Home s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>BORY bývanie etapa 5, pozemky reg. „C“ 641/13, 641/39, 644/312, 644/363, 644/364, 644/376, 644/377, 644/529, 644/530, 644/533, 644/580, 644/581, 644/582, 644/583, 644/584, 644/587, 644/756, 644/586, 644/457, 644/593 a 644/585, reg. „E“ 2683/2, 2684, 2691/1 a 2691/2 k.ú. Lamač, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>19.09.2022, doplnená 13.03.2023 a 05.05.2023</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Studio Perspektiv s.r.o., Belgická 32, 120 00 Praha Ing. arch. Martin Stára, hosťujúci architekt číslo osvedčenia 0251 HA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>06/22</b>

K investičnému zámeru: „**BORY bývanie etapa 5**, pozemky reg. „C“ KN parc. č. 641/13, 641/39, 644/312, 644/363, 644/364, 644/376, 644/377, 644/529, 644/530, 644/533, 644/580, 644/581, 644/582, 644/583, 644/584, 644/587, 644/756 k.ú. Lamač a pozemky reg. „E“ KN parc. č. 2683/2, 2684, 2691/1, 2691/2 a 2692 k.ú. Lamač, bolo dňa 26.01.2022 vydané stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnému zámeru č. MAGS POD 43294/2022-21143. Posudzovaná bola projektová dokumentácia vypracovaná spoločnosťou Studio Perspektiv s.r.o., Belgická 32, 120 00 Praha 2, v termíne 10/2021.

Aktuálne je predložená žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti. Predložený návrh rešpektuje pripomienky a požiadavky, ktoré si hlavné mesto uplatnilo v stanovisku zo dňa 26.01. 2022.

**Predložená projektová dokumentácia rieši** novostavbu bytového domu na jednej spoločnej podzemnej podnoži s dvomi podzemnými podlažiami a so šiestimi vystupujúcimi nadzemnými blokmi 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5 a 5.6. Bloky 5.1, 5.2, 5.3, 5.5 a 5.6 majú pôdorysný tvar písmena „L“ s maximálnym pôdorysným rozmerom 48,2 x 32,4 m, blok 5.4 má pôdorysný tvar dvoch spojených obdĺžnikov s miernym posunom v centrálnej časti bloku s maximálnym pôdorysným rozmerom 48,2 x 16,6 m.

Funkčné využitie objektu v podzemnej časti:

2.PP – 220 parkovacích miest, pivničné kobky, vertikálne komunikačné jadrá, skladové priestory, technologické miestnosti, kryt CO, upratovacia miestnosť.

1.PP – 358 parkovacích miest, pivničné kobky, vertikálne komunikačné jadrá, sklady, miestnosť s odpadmi, technologické miestnosti, kočíkáraň, upratovacie miestnosti.

Nadzemné bloky objektu:

Blok 5.1 - bude mať spolu sedem nadzemných podlaží z toho 1.NP - 5.NP budú riešené ako plnohodnotné, 6.NP a 7.NP podlažia sú postupne ustupujúce. V bloku je navrhovaný na 1.NP jeden nebytový priestor pre obchod a služby, ďalej je navrhovaná bytová funkcia a jedenáť apartmánov na krátkodobé ubytovanie z dôvodu svetlotechnických podmienok.

Blok 5.2 - bude mať spolu osem nadzemných podlaží z toho 1.NP - 5.NP budú riešené ako plnohodnotné, od 6.NP - 8.NP sú podlažia postupne ustupujúce. V bloku je navrhovaná bytová funkcia a päť apartmánov na krátkodobé ubytovanie z dôvodu svetlotechnických podmienok.

Blok 5.3 - bude mať spolu sedem nadzemných podlaží z toho 1.NP - 5.NP budú riešené ako plnohodnotné, 6.NP a 7.NP podlažia sú postupne ustupujúce. V bloku je navrhovaná bytová funkcia a tri apartmány na krátkodobé ubytovanie z dôvodu svetlotechnických podmienok.

Blok 5.4 - bude mať spolu sedem nadzemných podlaží z toho 1.NP - 5.NP budú riešené ako plnohodnotné, 6.NP a 7.NP sú ustúpené. V bloku je navrhovaná bytová funkcia a štyri apartmány na krátkodobé ubytovanie z dôvodu svetlotechnických podmienok.

Blok 5.5 – bude mať spolu sedem nadzemných podlaží z toho 1.NP - 4.NP budú riešené ako plnohodnotné, od 5.NP - 7.NP sú podlažia postupne ustupujúce. V bloku je navrhovaná výlučne bytová funkcia.

Blok 5.6 nadzemná časť - bude mať spolu osem nadzemných podlaží z toho 1.NP - 5.NP budú riešené ako plnohodnotné, od 6.NP – 8.NP sú podlažia postupne ustupujúce. V bloku je navrhovaná výlučne bytová funkcia.

Spolu je v objekte navrhovaných 372 bytov, jeden nebytový priestor a 23 apartmánov určených na krátkodobé ubytovanie z dôvodu svetlotechnických pomerov.

Zastrešenie všetkých nadzemných blokov objektu je navrhované sústavou plochých striech. V úrovni nad 4.NP + 14,36 m, nad 5.NP + 17,48 m, nad 6.NP + 20,60 m, nad 7.NP + 24,05 m a nad 8.NP + 27,17 m.

Výškové osadenie objektu na úrovni 1.NP je  $\pm 0,000 = 183,350$  m n.m. Bpv.

Objekt bytového domu bude pripojený na verejné rozvody inžinierskych sietí – vodovod, kanalizácia, plyn a elektro, ktoré sa nachádzajú v príľahlých pozemkoch.

Odkanalizovanie riešeného územia je navrhované delenou kanalizáciou do 4 podzemných retenčných nádrží s celkovým objemom 442,3 m<sup>3</sup>. Na zachytenie dažďových vôd sú navyše navrhnuté dve akumulčné nádrže, každá s objemom 20,0 m<sup>3</sup>, ktoré budú využívané na závlahu areálovej zelene. Pre zlepšenie mikroklimatických podmienok je navrhnutá na južnej strane pozemkov dažďová záhrada s objemom 50 m<sup>3</sup>.

Členenie stavby na stavebné objekty a prevádzkové súbory:

**Hlavné stavebné objekty**

- SO 101 Obytný blok s podzemným parkovaním (Bytový dom 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5 a 5.6)

**Parkoviská, spevnené plochy, komunikácie**

- SO 201 Úprava komunikácie (ul. Ivana Kadlečíka)
- SO 202.1 Rozšírenie komunikácie (ul. Petra Legnera)
- SO 202.2 Vjazd/výjazd
- SO 203 Chodníky
- SO 204 Združený chodník pre peších a cyklistov

- SO 205 Parkoviská na teréne
- SO 206 Areálové spevnené plochy

#### **KAS Sadové úpravy, exteriérové prvky architektúry**

- SO 251 Spevnené plochy
- SO 252 Sadové, čisté terénne úpravy, oporné múry a nespevnené plochy
- SO 253 Prvky drobnej architektúry a detského ihriska

#### **VV Vonkajší vodovod**

- SO 301.1 Jestvujúca prípojka s novovybudovanou vš
- SO 301.2 Areálový rozvod pitnej vody
- SO 302 Rozvod závlah

#### **VK Vonkajšia kanalizácia**

- SO 401.1 Prípojky splaškovej kanalizácie
- SO 401.2 Areálová splašková kanalizácia
- SO 402.1 Prípojky dažďovej kanalizácie zo striech
- SO 402.2 Dažďová kanalizácia zo striech
- SO 403.1 Retencia dažďovej kanalizácie zo striech
- SO 403.2 Dažďová záhrada
- SO 404 Zaolejovaná dažďová kanalizácia

#### **VP Vonkajší plyn**

- SO 501 Distribučný plynovod
- SO 502.1 Pripojovací plynovod 5.1
- SO 502.2 Pripojovací plynovod 5.2
- SO 502.3 Pripojovací plynovod 5.5
- SO 502.4 Pripojovací plynovod 5.6

#### **VN,NN,V/AO**

- SO 601 Trafostanica TS1-BH5
- SO 602.1 Preložka linky VN-22kV
- SO 602.2 Prípojka VN pre TS1-BH5
- SO 602.3 Prestrihnutie a naspojkovanie jestvujúcej linky VN -22kV
- SO 603 Distribučné rozvody NN
- SO 604 Areálové rozvody NN
- SO 605 Areálové osvetlenie
- SO 606 Verejné osvetlenie
- SO 607Preložka stíпов VO

#### **SLPe Vonkajšie rozvody TK, OPTK**

- SO 700 Vonkajšie slaboprúdové rozvody

#### **SO 001 Príprava územia a HTU**

#### **POV projekt organizácie výstavby**

#### **PS Prevádzkové súbory**

- PS 101 Kotolňa 1 (bloky 5.5, 5.3)
- PS 102 Kotolňa 2 (bloky 5.6, 5.4)
- PS 103 Kotolňa 3 (blok 5.1)
- PS 104 Kotolňa 4 (blok 5.2)

#### **Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii**

(za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ; porovnávané sú s dokumentáciou pre investičný zámer, ku ktorej bolo dňa 26.01.2022 vydané stanovisko hlavného mesta k investičnému zámeru):

- |                             |   |
|-----------------------------|---|
| - výmera záujmového územia: | <b>24 052,00 m<sup>2</sup></b> z toho                       |
| ▪ vo FP 201                 | <b>23 712,00 m<sup>2</sup></b> (IZ: 21 381 m <sup>2</sup> ) |
| ▪ vo FP 1110                | <b>340,00 m<sup>2</sup></b> (IZ: 411,00 m <sup>2</sup> )    |

- zastavaná plocha:	<b>5 856,47 m<sup>2</sup></b> (IZ: 5 605,65 m <sup>2</sup> )
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>35 993,40 m<sup>2</sup></b> (IZ: 35 480,00 m <sup>2</sup> )
o podlažná plocha bytovej funkcie:	<b>35 873,70 m<sup>2</sup></b>
o podlažná plocha nebytovej funkcie:	<b>119,70 m<sup>2</sup></b>
- zeleň	
o na rastlom teréne:	<b>4 178,00 m<sup>2</sup></b>
o nad podzemnými konštrukciami:	<b>2 210,50 m<sup>2</sup></b> (hr. substrátu >0,5 m)
o nad podzemnými konštrukciami:	<b>82,50 m<sup>2</sup></b> (hr. substrátu >2 m)
o nad podzemnými konštrukciami bez zápočtu:	<b>2 378,40 m<sup>2</sup></b> (hr. substrátu < 0,5 m)
o započítateľná zeleň:	<b>9 144,90 m<sup>2</sup></b> (IZ: 5144,00 m <sup>2</sup> )
- počet bytov:	<b>372</b> (IZ: 397)
- počet podlaží PP/NP:	<b>2/7-8</b> (IZ: 2/7-8)
- počet parkovacích miest spolu:	<b>586</b> (IZ: 555 )

#### Dopravné riešenie:

Vjazd do lokality je umožnený z jestvujúcej miestnej cesty nachádzajúcej sa juhozápadne od projektu Bory Bývanie 5 a severne od kruhového objazdu OK3. Rovnakou cestou sa vchádza aj do predošlých etáp investora v tomto území a napája ich smerom do centra. Zo severozápadu sa napája na ulicu Ivana Kadlečíka a zo severovýchodu na ulicu Petra Legnera. V území je z dlhodobého hľadiska plánovaná električková trať, ktorá doplní už jestvujúcu MHD infraštruktúru tvorenú autobusovými linkami. Zastávky MHD sa nachádzajú v bezprostrednej pešej dostupnosti k riešenému zámeru. Pre potreby bytového domu sa vybuduje v podzemnej garáži 578 parkovacích stojísk, 8 stojísk bude exteriérových. Pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie sa vybuduje min. 4% z celkového počtu stojísk minimálnych rozmerov 3,5 x 5,0 m. Statická doprava je navrhnutá podľa STN 736110/Z2 (počet stojísk prevyšuje potrebný počet vybudovaných stojísk o 47 PM). Všetky stojiská sú na vlastných pozemkoch investora. V rámci podzemných parkovísk budú vyčlenené stojiská pre vozidlá s elektropohonom.

**Hlavné mesto Slovenskej republiky 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 Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:**

**Posúdenie stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06 a 07 (ďalej len „ÚPN“).**

Pre územie, ktorého súčasťou sú dotknuté pozemky, stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch:

- pozemky reg. „C“ KN parc. č. 644/312, 644/364, 644/376, 644/377, 644/530, 644/533, 644/581, 644/582, 644/583, 644/584, 644/587, 644/586, 644/457, a 644/585 k.ú. Lamač a časť pozemkov reg. „C“ KN parc. č. 644/363, 644/529, 644/580, 644/756 a 644/593 k.ú. Lamač

**ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI**, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie **201, rozvojové územie kód H**

- pozemok reg. „C“ KN parc. č. 641/13, k.ú. Lamač, časť pozemkov reg. „C“ KN parc. č. 641/39, 644/580 a 644/756 k.ú. Lamač a pozemok reg. „E“ KN parc. č. 2691/1 a 2691/2 k.ú. Lamač a časť pozemkov reg. „E“ KN parc. č. 2683/2, 2684

**ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENÁ, parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy**, číslo funkcie **1110, rozvojové územie**

**Funkčné využitie územia:**

**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 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 ochranu. **Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.**

### Spôsoby využitia funkčných plôch

**Prevládajúce:** zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkvi a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu.

**Prípustné:** V území je prípustné umiestňovať najmä: integrované zariadenia občianskej vybavenosti, areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zeleň líniovú a plošnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

**Prípustné v obmedzenom rozsahu:** V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, vedecko-technické a technologické parky, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

**Nepripustné:** V území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, rodinné domy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, autokempingy, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

### Intezita využitia územia :

Zájmové pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie, regulačný kód H.**

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 regulácie H

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
				<b>rozvoľnená zástavba</b>	<b>0,26</b>	<b>0,25</b>

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 ( $m^2$ ) =  $KZ \times$  rozloha funkčnej plochy ( $m^2$ ).

### Funkčné využitie územia :

**parky , sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110, rozvojové územie**

#### **Podmienky funkčného využitia plôch**

Územia parkovej a sadovnícky upravenej zelene, ale aj plochy zelene s úpravou lesoparkového charakteru.

#### **Spôsoby využitia funkčných plôch**

**Prevládajúce:** parky, sadovnícka plošná a líniová zeleň, lesoparkové úpravy.

**Prípustné:** V území je prípustné umiestňovať najmä: vodné plochy.

**Prípustné v obmedzenom rozsahu:** V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: pobytové lúky, ihriská a hracie plochy, drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, náučné chodníky, turistické a cyklistické trasy, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy.

**Nepripustné:** parkinggaráže nad terénom, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

#### **Intezita využitia územie:**

Záujmové pozemky sú súčasťou územia, ktoré územný plán definuje ako **rozvojové**.

#### **Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:**

##### **- z hľadiska funkčného využitia:**

- vo funkčnom využití územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201 patria bytové domy medzi prípustné funkcie v obmedzenom rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy. Navrhovaný je bytový dom (BH5 s jedným nebytovým priestorom o výmere 119,7 m<sup>2</sup>). Súčasťou záujmovej funkčnej plochy sú už jestvujúce resp. povolené objekty občianskej vybavenosti – nákupné centrum (podlažná plocha 124 238,0 m<sup>2</sup>), nemocnica (podlažná plocha 47 690,0 m<sup>2</sup>), dva autosalóny (podlažná plocha 4 044,0 m<sup>2</sup>), dve ubytovne (jedna skolaudovaná, druhá povolená, s celkovou podlažnou plochou 7 152,0 m<sup>2</sup>) a obchodný dom s nábytkom (podlažná plocha 12 382,0 m<sup>2</sup>). Súčasťou tejto záujmovej funkčnej plochy sú aj jestvujúce bytové domy z etapy BH3 s podlažnou plochou 28 022,0 m<sup>2</sup>;

- podiel funkcií vo funkčnej ploche:

	pošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
- celková podlažná plocha:	<b>259 521,40 m<sup>2</sup></b>		
- podl. plocha bytovej funkcie:	<b>63 895,70 m<sup>2</sup></b>	<b>24,60%</b>	<b>max. 30%</b>
- podl. plocha nebytovej funkcie:	<b>195 625,70 m<sup>2</sup></b>	<b>75,40%</b>	<b>min. 70%</b>

- **Navrhovaný investičný zámer spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch.**
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby) pre funkčnú plochu 201:

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
	<b>návrh</b>		
- výmera záujmového územia:	<b>23 712,00 m<sup>2</sup></b>		
- zastavaná plocha:	<b>5 856,47 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,25</b>	<b>IZP<sub>max.</sub> = 0,26</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>35 993,40 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 1,52</b>	<b>IPP<sub>max.</sub> = 2,10</b>
- započítateľná zeleň:	<b>9 144,90 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,39</b>	<b>KZ<sub>min.</sub> = 0,25</b>

- Navrhovaná stavba **dodríava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201, rozvojové územie, regulačný kód H.
- Do funkčnej plochy č.1110 objekt bytového domu nezasahuje.

Predložený investičný zámer **je 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:	<b>BORY bývanie etapa 5</b>
na pozemkoch parc. č.:	<b>reg. „C“ 641/13, 641/39, 644/312, 644/363, 644/364, 644/376, 644/377, 644/529, 644/530, 644/533, 644/580, 644/581, 644/582, 644/583, 644/584, 644/587, 644/756, 644/586, 644/457, 644/593 a 644/585, reg. „E“ 2683/2, 2684, 2691/1 a 2691/2</b>
v katastrálnom území:	<b>Lamač</b>
miesto stavby:	<b>v bloku medzi ulicami Hany Ponickéj, Ivana Kadlečíka a Petra Legnera</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 dosahovania cieľov územného plánovania:**

- stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia.

#### **z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:**

- pre peší pohyb na parkoviskách :
  - vytvoriť bezpečné a dobre označené trasy pre peších vedúce k objektu a jeho hlavným vstupom;
  - pri krížení vnútorných komunikácií a chodníkov je potrebné navrhnuť priechody pre chodcov a zabezpečiť dostatočnú viditeľnosť medzi chodcami a vodičmi;

### **z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

#### **za oddelenie dopravného inžinierstva:**

- vonkajšie parkovacie miesta v počte 8 stojísk na ulici Petra Legnera zostanú verejne prístupné;
- v dokumentáciách DKP ďalších zámerov v území „Bory“ :
  - žiadame dokladovať dopravný model spracovateľa resp. jeho výrez riešeného územia v príslušnom programe, nakoľko nepoznáme vstupné podmienky jeho spracovania (prepravné vzťahy, jednoznačné definovanie parametrov pozemných komunikácií, body pripojenia investičných zámerov na cestnú sieť, smerovanie dynamickej dopravy), prípadne v obrázkovej forme dokladovať uvedené v schémach;
  - prieskum automobilovej dopravy žiadame vykonávať k roku spracovania DKP;
  - žiadame jednoznačne definovať uvažované investície/zámery a preukázať smerovanie ich generovanej dopravy v schéme resp. vo výreze z dopravného modelu. Taktiež definovať koeficient nárastu automobilovej dopravy;
  - žiadame aby navrhnuté opatrenia na nadradenej cestnej sieti vychádzali z jej kumulatívneho priradenia dopravy v území, nielen od posudzovaného zámeru;

Spracovateľ, na základe vykonaného dopravného modelovania a kapacitného posúdenia križovatiek, deklaroval odporúčania a závery na zmenu organizácie dopravy pre obsluhu dotknutého územia:

- veľké okružné križovatky VOK na ceste II. triedy II/505 v posúdení preukazujú vyhovujúci stav pri nastavených podmienkach prerozdelenia dopravy na vstupoch do VOK;
- svetelné riadené križovatky SRK Saratovská a SRK Agátová na ceste II. triedy II/505 preukazujú vyhovujúci stav;
- ak by bola v hlavnom smere cesty II/505 4-pruhová komunikácia od VOK 3 až VOK Jána Jonáša odporúčame zachovať priestorovú rezervu s možnosťou prebudovania OK na VOK s 2-mi pruhmi na vstupe, okruhu a výstupe v hlavnom smere cesty II/505;

Uvedené závery a odporúčania spracovateľa zobralo hlavné mesto na vedomie.

#### **Za oddelenie cyklo dopravy:**

- pre parkovanie bicyklov budú vybudované vonkajšie plochy pre parkovanie bicyklov v rámci vnútrobloku. Kryté cyklistické státa pre návštevníkov a obyvateľov s kapacitou navrhnutou podľa TP085 navrhovanie cyklistickej infraštruktúry, typ stojan obrátené U, ktorý umožňuje zamknutie rámu bicykla v zmysle TP085 budú umiestnené v závetří vstupov do bytových domov;
- v každom bytovom dome bude miestnosť pre parkovanie bicyklov, ktorá je umiestnená podľa možnosti čo najbližšie pri vstupe do bytových domov;
- cyklistická cesta a chodník bude riešený pre tento zámer ako združený;

**z hľadiska riešenia technického vybavenia:** s predloženým návrhom na úrovni projektu pre územné rozhodnutie súhlasíme s podmienkami, ktoré požadujeme zapracovať do projektu pre stavebné povolenie:

- z retenčných nádrží môže byť regulovaným odtokom vypúšťané len množstvo dažďových vôd zodpovedajúce 5% z celkového objemu zrážkových vôd zachytených v území. Do textovej časti doplniť uvedené množstvo vypúšťaných dažďových vôd a spôsob regulácie vypúšťania dažďových vôd (z ktorej RN nádrže, aké množstvo) do jestvujúcej dažďovej kanalizácie, ktorá je zaústená do recipientu vodného toku;
- množstvo zrážkových vôd, ktoré navýšia odtok z územia do recipientu je potrebné odsúhlasiť so správcom vodného toku s SVP, š.p.;
- pri návrhu IS a objektov na dažďovej kanalizácii zosúladiť ich polohu s návrhom vzrastlej zelene tak, aby boli zachované všetky požadované ochranné pásma;

#### **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 Bratislavy;



- ako súčasť parteru doriešiť odpadové hospodárstvo, zber musí byť dobre prístupný z verejnej komunikácie, upozorňujeme na priestorové nároky kontajnerových stanovišť resp. osadenie iných foriem zberných nádob (napr. polopodzemných kontajnerov v exteriéri, vid'. Manuál pre stavbu a rekonštrukciu kontajnerového stanovišťa vo verejnom priestore HMSR Bratislavy 2020).

**z hľadiska tvorby zelene / adaptácie na zmenu klímy rešpektovať v ďalšom stupni dokumentácie ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:**

- aplikovať princíp prepojenia jednotlivých plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta navzájom do komplexného systému za rešpektovania ÚSES;
- zvyšovať podiel plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, areálov a komplexov, komunikácií a parkovísk;
- vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi, živými plotmi, trávnatými plochami a mestskými lúkami s zastúpením druhov reprezentujúcich miestnu faunu a flóru so schopnosťou adaptácie na zmenu klímy v čo najširšej možnej diverzite;
- v mestskom prostredí využívať a budovať vodné prvky – napr. retenčné a biotopové vodné plochy a jazierka, fontány, vodnú hmlu, zvyšovať počet pitných fontánok a ďalších vodných ochladzujúcich prvkov;
- zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a terás do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadrživacej schopnosti podlažia;
- zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania;
- zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znižovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame realizovať fasády prípadne ich časti ako vegetačné, alt. zvoliť svetlé materiály a farby.

#### **UPOZORNENIE:**

Z hľadiska urbanisticko-architektonického riešenia verejný priestor odporúčame navrhnuť v zmysle Manuálu verejných priestorov Bratislavy, ktorý definuje základné princípy tvorby verejného priestoru.

V zmysle Územného generelu dopravy je na hlavných peších ťahoch žiadúce navrhovať chodníky v šírke 2,5 m.

Podzemnú garáž odporúčame vybaviť technickou infraštruktúrou na podporu e-mobility vrátane infraštruktúry pre cyklo dopravu.

Navrhované úpravy na komunikačnej sieti popri plánovanom zámere sú navrhované na účelových cestách. Z uvedeného dôvodu preferujeme, aby došlo k postupnému odovzdávaniu ciest, chodníkov a cyklochodníkov hlavnému mestu do jeho majetku na základe **Zmluvy/Dohody** o budúcom prevode vlastníckeho práva s hlavným mestom a následne k ich zaradeniu do siete miestnych ciest hlavného mesta. Takýmto spôsobom dôjde ku komplexnému usporiadaniu komunikačnej siete v území „Bory“ a tak plošne rozsiahle, funkčne rôznorodé a dopravné vybudované územie bude obsluhované miestnymi cestami.

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.

Predmetné pozemky sa nachádzajú v blízkosti ochranného pásma letísk a heliportov.

**Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.**

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

V prípade, ak stavebník nenadobudne 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.

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.

Príloha: situácia plôch, pôdorys 6.NP, pôdorys 7.NP, pôdorys 8.NP

Co: MČ Bratislava – Lamač, 1x potvrdené prílohy: situácia plôch, pôdorys 6.NP, pôdorys 7.NP, pôdorys 8.NP

Magistrát: ODI, archív

S pozdravom

**Ing. arch. Juraj Šujan v.r**  
hlavný architekt