

SO 103 – Bytový dom B2
 SO 104 – Stojisko pre komunálny odpad
 SO 201 – Komunikácie, spevnené plochy a parkovanie
 SO 210 – Sadové úpravy, exteriérové prvky
 SO 300 – Vodovod
 SO 400 – Kanalizácia
 SO 500 – Plynofikácia
 SO 600 – Prípojky VN a rozvody NN
 SO 700 – Prípojky a rozvody TK, OPTK
 PS – Prevádzkové súbory

Základné kapacitné údaje uvedené v projektovej dokumentácii:

Plocha riešeného územia = 22650m²

Zastavaná plocha spolu = 4768m²

Podlažná plocha = 24752m²

Plocha zelene = 6443m²

Spevnené plochy = 11439m²

Počet bytov spolu = 306

Celkový počet parkovacích miest = 421 (222 v podzemnej garáži, 199 na teréne)

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 Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou je navrhnutá líniová stavba, stanovuje funkčné využitie územia:

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

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.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví 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

Neprípustné:

V území nie je prístupné 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

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 regulácie E

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
E	1,1	201	OV celomestského a nadmestského významu	komplexy OV nákupné, obslužné a voľnočasové	0,55	0,10
				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, 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).

Investičný zámer je situovaný do územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Investičný zámer uvažuje s umiestnením súboru šiestich obytných stavieb s funkciou bývania, podzemným parkovaním, technickým vybavením objektov a povrchovým parkoviskom, vrátane prislúchajúcich komunikácii, spevnených, zelených plôch a napojenia objektov na existujúce inžinierske siete a dopravnú infraštruktúru. Bývanie je v území prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy.

Plocha riešeného územia = 22650m²

Zastavaná plocha = 4768m²

Podlažná plocha = 24752m²
 Plocha zelene = 6443m²

Posúdenie súladu s ÚPN z hľadiska intenzity využitia územia podľa predloženej dokumentácie:

Plocha riešeného územia = 22650m²
 Maximálna podlažná plocha = 24915m²
 Maximálna zastavaná plocha = 12458m²
 Minimálna plocha zelene = 2265m²
 Navrhovaná podlažná plocha (bytové domy) = 24752m²
 Navrhovaná zastavaná plocha = 4768m²
 Navrhovaná plocha zelene = 6443m²
 Z toho: IPP = 1,0928035 = 1,09; IZP = 0,2104635 = 0,21; KZ = 0,2844591 = 0,28

Maximálna povolená podlažná plocha v rámci riešeného územia je 24915m², navrhovaných je 24752m² podlažných plôch pre obytný súbor Bory Bývanie 4A. Maximálna zastavaná plocha pre vymedzenú časť funkčnej plochy je 12458m², navrhovaná zastavanosť obytným súborom je 4768m².

Posúdenie súladu s ÚPN z hľadiska funkčného využitia územia:

Bilancia podielu funkcie bývania vo funkčnej ploche:

- výmera funkčnej plochy – občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201 = 444009m²
- celková hrubá podlažná plocha občianskej vybavenosti vo funkčnej ploche = 130023m²
- existujúca hrubá podlažná plocha bývania = 47892m²
- celková navrhovaná podlažná plocha bývania = 24752m²
- celková započítateľná podlažná plocha bývania = 72644m²
- maximálny celkový podiel hrubej podlažnej plochy vo funkčnej ploche = 488410m² (z toho bývanie = 72644m²)

Podiel funkcie bývania vo funkčnej ploche (72644/488410) = 14,87%

V zmysle ÚPN, v území – občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, nesmie funkcia bývania prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Realizáciou investičného zámeru dôjde k nárastu podielu funkcie bývania vo funkčnej ploche na 14,87%, čím predložené riešenie rešpektuje stanovený limit podielu funkcie bývania (do 30%) z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Z hľadiska funkcie – konštatujeme súlad s ÚPN.

Navrhovanou intenzitou využitia územia (IZP=0,21, IPP=1,09, KZ=0,28) investičný zámer rešpektuje záväzné regulované prvky intenzity využitia územia vo funkčnej ploche – občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie, viažuce sa ku kódu regulácie E (IZP=0,55; IPP=1,1; KZ=0,10) pre priestorové usporiadanie - komplexy občianskej vybavenosti nákupné, obslužné a voľnočasové. Z hľadiska intenzity využitia územia konštatujeme súlad s ÚPN.

Z posúdenia investičného zámeru možno konštatovať, že predložený investičný zámer je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov

- Na svetelne riadenej križovatke II/505 – Agátová po dobudovaní svetelne riadenej križovatky Saratovská – II/505, by mali byť zrušené smery a pohyby, ktoré inak bude možno vykonať priamo v križovatke Saratovská – II/505. Agátová ul. by sa od Saratovskej po podjazd so železnicou s vyústením na križovatku II/505 mala stať jednosmernou.

Odporúčania spracovateľa DKP na zmenu organizácie dopravy pre obsluhu dotknutého územia:

- Vybudovanie spojovacej vety na OK2 pre rok 2023,
- OK2 v roku 2033 by mala byť v hlavnom smere cesty II/505 dvojpruhová, t.z. okružná križovatka by bola navrhovaná ako VOK,
- Zmena organizácie dopravy vybudovaním dvoch samostatných pruhov na výjazde na D2.

Hodnotenie DKP zo strany oddelenia dopravného inžinierstva:

DKP bolo spracované v zmysle platných STN a TP. Posúdenie križovatiek bolo vykonané podľa TP 102 „Výpočet kapacít pozemných komunikácií“.

Pripomienky k DKP:

Posúdenie jednotlivých križovatiek bolo spracované na základe vykonaných zmien v dopravnom modeli spracovateľa DKP. Tieto zmeny majú pozitívny vplyv na výpočet kapacít jednotlivých križovatiek. Navrhnuté zmeny berieme na vedomie.

V roku 2033 sa v DKP uvažuje s už predĺženou Saratovskou ulicou a svetelne riadenou križovatkou Saratovská – II/505. Ďalej konštatujeme, že odporúčania spracovateľa DKP na zmenu organizácie dopravy boli už riešené a uplatňované v predchádzajúcich dokumentáciách zámerov umiestňovaných v území Lamačská brána - Bory (Kika, Asko - Porta, Obchodno-výstavné priestory..).

Stanovisko:

Z hľadiska verejného dopravného vybavenia s umiestnením stavby v zmysle predloženej dokumentácie súhlasíme s podmienkami:

Do ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie:

1. Preukázať priestorovú rezervu na výhľadový dopravný zámer nosný systém MHD v zmysle Územného plánu hl. m. SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.
2. Stavebné objekty komunikácií, chodníkov a parkovacích plôch požadujeme popísať v textovej časti a samostatne vyznačiť v grafickej časti.
3. Upozorňujeme, že v dokumentácii sa mylne uvádza, že zastávka v dĺžke 40 m je koncovou zastávkou. Vzhľadom na predpoklad vedenia liniek bude práve táto zastávka určená ako nástupná zastávka pre linky smerujúce do mesta, a preto je potrebné na nej zabezpečiť primerané vybavenie zastávky. Na tejto zastávke sa však predpokladá prestávkovanie vozidla, ktoré bude zabezpečovať obsluhu predmetnej lokality.
4. Upozorňujeme na rozpor medzi výkresovou časťou a textovou časťou vo veci šírky nástupišt'a pri zastávke dĺžky 40 m. V textovej časti sa uvádza, že šírka nástupišt'a v mieste niky pre prístrešok je 3,3 m, pričom vo výkresovej časti je zaznačená šírka 3,5 m. Predmetnú zastávku na západnej strane, t.j. v smere (do mesta) k okružnej križovatke MOK 2 požadujeme navrhnúť v celej dĺžke nástupišt'a v šírke 5 m.
5. Technické riešenie oboch zastávok MHD požadujeme riešiť v súlade s normou STN 73 6425 a v súlade s Konceptiou rozvoja mestskej hromadnej dopravy v Bratislave na roky 2013 – 2025.

6. Niku pre prístrešok požadujeme navrhnuť 4 metre od označníka MHD (táto vzdialenosť nebola z predloženej dokumentácie zrejma).
7. Pri návrhu polôh a parametrov zastávok MHD požadujeme rešpektovať aj stanovisko Dopravného podniku Bratislava, akciová spoločnosť.
8. Zaoberať sa obsluhou územia MHD, definovať spôsob cieľovej obsluhy územia prostredníctvom MHD a obsluhy MHD vzhľadom na jednotlivé etapy stavieb v celej oblasti „BORY“, analyzovať možnosti obsluhy riešeného územia existujúcou infraštruktúrou MHD alebo jej prispôbením potenciálnemu vzniku nových prepravných požiadaviek, stanoviť potenciálnu produkciu ciest a potrebu zvýšenia existujúcich prepravných kapacít liniek MHD.
9. Požadujeme sa zaoberať odstavňými plochami pre minimálne 3 autobusy dĺžky 18m (preveriť možnosť využitia parkovacej plochy pri OC Metro).
10. K návrhu prístreškov na zastávke MHD nemáme výhrady. Upozorňujeme, že hlavné mesto nevie garantovať, že v čase výstavby dopravnej infraštruktúry bude mať k dispozícii zastávkový prístrešok od zmluvného dodávateľa prístreškov spoločnosti J.C. Decaux, nakoľko nemá takéto prístrešky k dispozícii permanentne.
11. V prípade osadenia zastávkového prístreška z iniciatívy a na náklady investora stavby, žiadame určiť vlastníka a budúceho správcu navrhovaného zastávkového prístreška. Upozorňujeme, že hlavné mesto preberá do svojho majetku iba prístrešky, ktoré preberie do svojej správy DPB, akciová spoločnosť v rámci platného nájomného vzťahu medzi hlavným mestom a DPB, akciová spoločnosť.
12. V prípade osadenia zastávkového prístreška z iniciatívy a na náklady investora stavby, žiadame rešpektovať nasledovné materiálové vyhotovenie a vybavenie prístreška:
 - dĺžka prístreška musí byť minimálne 4 metre,
 - prístrešok musí spĺňať základnú funkciu, t.j. účinná ochrana pred dažďom, vetrom a slnkom (t.z. s maximálne možnými širokými bočnicami, s maximálne možnou šírkou strechy, s vyriešením odvádzania dažďovej vody zo strechy),
 - prístrešok má tvoriť oceľová konštrukcia obdĺžnikového tvaru,
 - prístrešok musí mať transparentné bočné steny bez svetelných reklamných vitrín / citylight,
 - zadná a bočné steny prístreška majú byť vyhotovené z kaleného skla hrúbky minimálne 6 mm,
 - netransparentná strecha musí byť vyhotovená zo sendvičových panelov,
 - vyhotovenie prístreška z odolného a umývateľného materiálu vo „antivandal“ a „antigraffiti“ prevedení, tak aby bol prístrešok ľahko udržiavateľný,
 - dizajn, materiálové riešenie a prevedenie jednotlivých prvkov prístreška musí byť v súlade s celkovým dizajnom a prevedením zastávky, jednotlivé prvky by mali mať jednotný štýl a podobné materiálové riešenie,
 - prístrešok požadujeme vybaviť prvkom na sedenie (modulové oddelené sedacie prvky, lavička a pod.), 1 x informačná vitrína na cestovný poriadok formátu A0 na ležato (osadená do takej výšky, aby informácie na nej boli čitateľné, otváraná do strany, uzamykateľná, v prístrešku ju neumiestňovať nad resp. za priestorom na sedenie), vnútorné LED osvetlenie prístreška s napojením na VO.
13. Stavebné objekty, ktoré majú byť odovzdané do majetku hlavného mesta, žiadame riešiť ako samostatné časti projektovej dokumentácie.
14. Pre parkovanie bicyklov žiadame vybudovať moderné kryté pouličné cyklistické státie pre návštevníkov a zamestnancov v bezprostrednej blízkosti vchodov do budovy, prípadne prevádzok, s kapacitou navrhnutou podľa TP085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry,

typ stojan obrátené U, ktorý umožňuje zamknutie rámu bicykla v zmysle TP085 s navádzaním piktokoridorom od príľahlej cyklotrasy pre zamestnancov a obyvateľov. V podzemných garážach žiadame vybudovať bezpečné státie pre parkovanie bicyklov s navádzaním piktokoridorom od všetkých plánovaných a existujúcich okolitých cyklotrás pre zamestnancov a návštevníkov.

Podmienky k užívaniu a kolaudácii stavby:

15. Prebudovanie OK 2 na VOK (dvojpruhová) aj so spojovacou vetou (bypassom) v smere Vápenka - II/505.
16. Zmena organizácie dopravy vybudovaním dvoch samostatných pruhov na výjazde na D2.

❖ z hľadiska budúcich majetkovo - právnych vzťahov:

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa

❖ z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava žiada: v zmysle platnej normy STN 736110 Z1 žiadame na všetkých navrhovaných parkovacích plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch za sebou realizovať výsadbu vysokej zelene v počte minimálne jeden strom na štyri parkovacie miesta v priestore medzi protíľahlými stojiskami

❖ z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími tvárniciami
- z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj zelené fasády a strechy; v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov. V ďalšom stupni dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav, ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky.
- zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území

UPOZORNENIE:

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.

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

Hlavné mesto SR 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

Prílohy: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – DNV, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OUI, ODI