

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 územia)

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 k predloženej dokumentácii uvádzame:

Na oddelenie dopravného inžinierstva bolo predložené dopravno – kapacitné posúdenie (DKP) “Lamačská brána BORY – časový horizont rok 2018”, v ktorom je spoločné vyhodnotenie vplyvov skupiny zámerov plánovaných v zmysle harmonogramu na odovzdanie do prevádzky v lokalite Bory do konca r. 2018 na dopravnú situáciu v ich okolí. Ide o zámery: Hyundai – 16 PM, Bory Business Park – 480 PM, SIKO – 90 PM, BAULAND – 28 PM, Ptáček – 54 PM, Asko, Porta – 310 PM, Supermarket – 172 PM. Ich hlavnou funkčnou náplňou je funkcia obchod a služby, čiastočne administratíva (Bory Business Park, v minulosti s názvom Obchodné a výstavné priestory Bory). Do dopravno – kapacitného posúdenia boli zahrnuté aj nasledovné zámery (ďalej „ostatné“): Bytový dom Bystrická, Dostavba areálu Volkswagen VW5, Logistický areál JiT, Obytný súbor Slnecný vrch 1, Obytný súbor Slnecný 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 Slnecný 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 Slnecný vrch 1.

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

- Vybudovať 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 (zredukovať 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 (zredukovať 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“,
- Upraviť 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).

V zmysle predloženého DKP je objekt Möbelix plánovaný na uvedenie do prevádzky až v r. 2019, taktiež, ako objekt KIKA, ku ktorému bola spracovaná 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 Slnecný vrch nezahrnutý.
2. scenár Slnecný vrch: - zámer KIKA nezahrnutý, zámer Slnecný 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 Slnecný vrch. DKP pre

skupinu zámerov Bory 2018 pri zahrnutí zámeru Slniečny vrch preukázalo dostatočnú kapacitu navrhovanej cestnej infraštruktúry, avšak na hranici priepustnosti.

Pozn. Úvaha o vylúčení investície Slniečny vrch vychádza zo skutočnosti, že Spoločnosť Bory, a.s. požiadala MČ Bratislava – Devínska Nová Ves, oddelenie územného konania a stavebného poriadku – stavebný úrad o informáciu, či je platné vydané územné rozhodnutie na výstavbu obytného súboru Slniečny vrch. Stavebný úrad mestskej časti v liste č. 2017/2226/odp./Gš zo dňa 19.09.2017 uviedol, že rozhodnutie stratilo platnosť dňa 14.12.2014.

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. Uvedením zámeru Mobelix do prevádzky bude vyčerpaná kapacitná rezerva na úseku OK4 – vetva D2.

Stanovisko: Vzhľadom na uvedené **z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia** s umiestnením obchodného centra v zmysle predloženej 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 Sítina) 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 nízku intenzitu 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

- 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 protiľahlými stojiskami.

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

- Parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávňovacími tvárniciami.
- Zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území.
- V ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav.

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