



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

K.T. Plus, s.r.o.
Kopčianska 15
851 01 Bratislava

Váš list
zo dňa **23.07.2024**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIČ 44407/2024-
539114/Gal**

V Bratislave
03.10.2024

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	Bory Home, s.r.o., Digital park II., Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, v zastúpení K.T. Plus, s.r.o.
stavba:	BORY Bývanie etapa 6
pozemky, parc. č., k. ú.:	644/455, 644/592, 644/593, 644/597, 644/598, 644/599, 644/600, 644/601, 644/820, 644/822, 644/841 a 644/842, k. ú. Lamač
miesto stavby:	Lokality Bory - Lamačská brána
žiadosť doručená dňa:	23.07.2024 na MČ Lamač
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia k územnému konaniu
spracovateľ dokumentácie:	Studio Perspektiv s.r.o., Belgická 32, 120 00 Praha
zodpovedný projektant:	ORPIS s.r.o., Ing. Ivan Bučko autorizovaný stavebný inžinier 4190*A*1
dátum spracovania dokumentácie:	11/2023

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

S Ú H L A S Í

so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b) a ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 31f ods. 2 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, vydáva ako príslušný orgán územného plánovania vo veci posudzovanej stavby **záväzné stanovisko** podľa § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 až 5 a ods. 9 až 12, § 40a ods. 3, 4 a 6, § 40b a § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov a § 31f zákona č. 377/1990 Zb..

K investičnému zámeru: „**BORY bývanie etapa 6** pozemky reg. „C“ KN parc. č. 644/455, 644/592, 644/593, 644/597, 644/598, 644/599, 644/600, 644/601, 644/820, 644/822, 644/841 a 644/842, k. ú. Lamač, bolo dňa 18.07.2023 vydané stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnému zámeru č. MAGS OUIČ 43939/2024-115120. 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. Predložený návrh rešpektuje pripomienky a požiadavky, ktoré si hlavné mesto uplatnilo v stanovisku zo dňa 18.07.2023.

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Predložená projektová dokumentácia rieši: novostavbu bytového domu na časti jestvujúceho vonkajšieho parkoviska prislúchajúceho k obchodnému centru Bory Mall. Objekt je navrhovaný na spoločnej podzemnej podnoži s dvomi podzemnými podlažiami. V nadzemnej časti je objekt tvorený štyrmi samostatnými blokmi (6.1, 6.2, 6.3 a 6.4). Nadzemné bloky sú navrhované v pôdorysnom tvare písmena „L“, s maximálnymi pôdorysnými rozmermi 44,30 x 48,20 m (bloky 6.1 a 6.2) a 42,30 x 48,20 m (bloky 6.3 a 6.4).

Funkčné využitie objektu v podzemnej časti:

2.PP – 264 parkovacích miest, pivničné kobky, 8 x vertikálne komunikačné jadro, skladové priestory, upratovacie miestnosti, kočíkareň.

1.PP – 226 parkovacích miest, pivničné kobky, 4 x prenajímateľný nebytový priestor, 8 x vertikálne komunikačné jadro, sklady, miestnosť s odpadmi, technologické miestnosti, 2 x plynová kotolňa, kočíkareň, upratovacie miestnosti, CO kryt.

Funkčné využitie nadzemných blokov objektu:

Blok 6.1 - bude mať spolu desať nadzemných podlaží, z toho 1.NP - 6.NP budú riešené ako plnohodnotné, 6.NP a 7.NP podlažia sú postupne ustupujúce, 8., 9. a 10.NP sú ustúpené voči 7.NP. V bloku sú navrhované na 1.NP štyri prenajímateľné priestory OV, komunitný priestor s príslušenstvom, kočíkareň, ďalej je navrhovaná bytová funkcia - spolu 79 bytových jednotiek a 10 apartmánov - nebytových priestorov z dôvodu svetlotechnických podmienok.

Blok 6.2 - bude mať spolu osem nadzemných podlaží, z toho 1.NP - 5.NP budú riešené ako plnohodnotné, 6.NP je ustupujúce, 7.NP a 8.NP ešte ustupujú voči 6.NP. V bloku sú navrhované na 1.NP tri prenajímateľné priestory OV, 2x kočíkareň, pivničné kobky, ďalej je navrhovaná bytová funkcia - spolu 64 bytových jednotiek a 4 apartmány - nebytových priestorov z dôvodu svetlotechnických podmienok.

Blok 6.3 - bude mať spolu osem nadzemných podlaží, z toho 1.NP - 6.NP budú riešené ako plnohodnotné, 7.NP a 8.NP ustupujú voči 6.NP. V bloku je navrhovaná bytová funkcia - spolu 80 bytových jednotiek a 1 apartmán - nebytový priestor z dôvodu svetlotechnických podmienok.

Blok 6.4 - bude mať spolu osem nadzemných podlaží, z toho 1.NP - 6.NP budú riešené ako plnohodnotné, 7.NP a 8.NP sú postupne ustupujúce. V bloku je navrhovaná bytová funkcia - spolu 82 bytových jednotiek a 5 apartmánov - nebytových priestorov z dôvodu svetlotechnických podmienok.

Celkovo je navrhovaných 305 bytov a 20 apartmánov.

Zastrešenie všetkých nadzemných blokov objektu je navrhované sústavou plochých striech. V úrovni nad 5.NP + 17,48 m, nad 6.NP + 20,60 m, nad 7.NP + 23,72 m, nad 8.NP + 26,84 m a nad 10.NP + 33,41 m. Výškové osadenie objektu je navrhované v úrovni 1.NP ±0,000 = 183,35 m n.m. Bpv.

Členenie stavby na stavebné objekty a prevádzkové súbory:

Hlavné stavebné objekty

SO 101 Obytný blok s podzemným parkovaním (Bytový dom 6.1, 6.2, 6.3, 6.4)

Parkoviská, spevnené plochy, komunikácie

SO 201 Rozšírenie komunikácie (ul. Ivana Kadlečíka)

SO 202 Vjazd/výjazd

SO 203 Chodníky

SO 204 Združený chodník pre peších a cyklistov

SO 205 Dočasná spevnená plocha do doby vybudovania električkovej trate

SO 206.1 Areálové spevnené plochy na rastlom teréne

SO 206.2 Areálové spevnené plochy na konštrukcii podzemnej garáže

KAS Sadové úpravy, exteriérové prvky architektúry

- SO 251 Spevnené plochy
- SO 252 Sadové 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 Rozvody závlah

VK Vonkajšia kanalizácia

- SO 401.1 Prípojka 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 Retencia dažďovej kanalizácie zo striech

VP Vonkajší plyn

- SO 501 Distribučný plynovod
- SO 502.1 Pripojovací plynovod 6.1
- SO 502.2 Pripojovací plynovod 6.4

VN,NNV/AO

- SO 602 Prípojka VN pre TS 1 – BH5
- SO 603 Distribučné rozvody NN
- SO 604 Areálové rozvody NN
- SO 605 Areálové osvetlenie
- SO 607 Úprava verejného osvetlenia
- SO 608 Dočasná prípojka NN pre stavenisko

SLPe Vonkajšie rozvody TK,OPTK

- SO 700 Vonkajšie slaboprúdové rozvody

SO 001 Príprava územia a HTU

- SO 001.1 HTU
- SO 001.2.1 Stavebné úpravy parkoviska
- SO 001.2.2 Dočasné terénne úpravy do doby vybudovania ďalších zámerov
- SO 001.2.3 Úprava jestvujúcej dažďovej kanalizácie
- SO 001.2.4 Úprava vonkajšieho osvetlenia parkoviska
- SO 001.2.5 Úprava vonkajšieho kamerového systému
- SO 001.2.6 Úprava jestvujúcich spevnených plôch (parkoviska s komunikáciami)
- SO 001.3.1 Odstránenie parkoviska pred Bory Mall
- SO 001.3.2 Úprava jestvujúcej dažďovej kanalizácie
- SO 001.3.3 Odstránenie vonkajšieho osvetlenia parkoviska
- SO 001.3.4 Odstránenie vonkajšieho kamerového systému
- SO 001.3.5 Odstránenie areálových rozvodov NN
- SO 001.3.6 Odstránenie jestvujúcich spevnených plôch (parkoviska s komunikáciami)
- SO 001.3.7 Vodovodná prípojka

POV Projekt organizácie stavby**PS Prevádzkové súbory**

- PS 101 Kotolňa 1 (blok 6.1 a 6.3)
- PS 102 Kotolňa 2 (blok 6.2 a 6.4)
- PS 103 Trafostanica TS1-BH6

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Dopravná obsluha riešeného územia bude zabezpečená cez existujúce komunikácie, zo severnej strany ulica Ivana Kadlečíka (v súčasnosti účelová cesta v budúcnosti plánované zaradenie ako: miestna cesta kat. MO 8,0/30 f,t, C3) a zo západnej strany z ulice Petra Legnera (v súčasnosti účelová cesta v budúcnosti plánované zaradenie ako: miestna cesta kat. MO 8,0/30 f.t. C3), ktorá prekonvertuje na jednosmernú komunikáciu v smere sever - juh. Na ulici Ivana Kadlečíka je navrhnuté rozšírenie vozovky pre vjazd a výjazd z/do podzemnej garáže spoločne s „drop-off“ zónou, resp. odstavný pruh pre zásahové vozidlá požiarnej techniky.

Vjazd a výjazd z/do podzemnej garáže obytného bloku je navrhnutý v dvoch miestach. Pešia doprava je zachovaná po celom obvode s pripojením na existujúce pešie trasy. Na južnej strane riešeného územia je navrhnutý združený chodník pre peších a cyklistov (SO 204). Vjazd a výjazd z/do podzemnej garáže je navrhnutý v šírke 6,0 m v úrovni chodníka s nábehom. Parkovanie v areáli bude zabezpečené v celkovom počte 490 parkovacích stojísk, pričom všetky parkovacie miesta budú umiestnené v podzemnej parkovacej garáži.

Z hľadiska MHD je v území z dlhodobého hľadiska plánovaná električková trať (ponechaná v situácii ako SO 205 - dočasná spevnená plocha do doby vybudovania električkovej trate), ktorá doplní už existujúcu MHD infraštruktúru tvorenú autobusovými linkami. Zastávky MHD sa budú nachádzať v bezprostrednej pešej dostupnosti k riešenému zámeru. Navrhovaná činnosť rešpektuje existujúce trasy MHD a nie je s nimi v kolízii. V rámci navrhovanej činnosti budú chodníky pre peších prepojené na existujúce pešie trasy v okolí navrhovanej činnosti s dostupnosťou na MHD. Zastávka autobusu MHD OC Bory je lokalizovaná južne od nákupného centra Bory Mall na komunikácii 505 vzdialená od riešeného areálu cca 300 m. Zastávka MHD – Hany Ponickéj je umiestnená cca 270 m severozápadne od riešeného návrhu po ulici Hany Ponickéj. Zastávka autobusu MHD je ďalej umiestnená zároveň aj z južnej strany pred Nemocnicou Novej Generácie cca 100 m od areálu zámeru.

Neoddeliteľnou súčasťou projektovej dokumentácie je spracované dopravno-kapacitné posúdenie (DKP) v zmysle Metodiky dopravno-kapacitného posudzovania vplyvov investičných projektov na súčasný stav, rok 2028 a výhľadový rok 2038. Zhodnotenie zníženia podielu automobilovej dopravy: Na základe preukázaných zistení z porovnania intenzity dopravy z rokov 2010/2015/2023, je predpoklad poklesu základnej dopravy pre posudzovaný rok 2028 o 4 - 5 % a pre posudzovaný rok 2038 o 8 - 11% v závislosti od úseku a smerovania dopravy v riešenom území.

Z výsledkov DKP možno konštatovať, že aj pri predpokladanom znížení podielu automobilovej dopravy, väčšina posudzovaných križovatiek na ceste II/505 kapacitne nevyhovuje pre súčasný aj výhľadový rok predpokladanému zaťaženiu. Problematický zostáva úsek cesty II/505 s križovatkami od OK2 po OK4 aj napriek uvažovaným dopravným opatreniam na cestnej sieti (TIOP č.2 Bory-rok2024; predĺženie Saratovskej na cestu II/505-rok 2026 a zmena organizácie dopravy na ul. Agátová – jednosmerná v úseku podjazdu pod železnicou; predĺženie električkovej trate do územia Bory-rok 2030; predĺženie Eisnerovej po cestu Pri trati po roku 2030).

Vypracované DKP exaktne preukázalo dopravné opatrenia, bez ktorých realizácie bude dochádzať k ďalšiemu preťaženiu križovatkových uzlov a ciest na posudzovaných úsekoch.

Územie, v ktorom je umiestňovaný predložený zámer, nemá dobudovanú dopravnú infraštruktúru v rámci verejnej hromadnej dopravy, čo je pri narastajúcej urbanizácii strategický prvok pre pokles využívania individuálnej automobilovej dopravy a poníženie jej podielu v lokalite Bory.

Súčasnú parkovacie miesta v rámci exteriérového parkoviska budú zrušené a nahradené v Parkovacom dome 1.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

výmera záujmového územia:	19 910,00 m²
zastavaná plocha:	4 678,50 m²
podlažná plocha nadzemných podlaží:	31 815,00 m²
z toho :	
plocha obytnej funkcie:	31 003,50 m²
plocha občianskej vybavenosti:	811,50 m²
započítateľná zeleň celkovo:	4 977,90 m²
z toho:	
na teréne:	3 892,50 m²
nad podzemnými konštrukciami nad 2 m:	18,10 m²
nad podzemnými konštrukciami nad 1 m:	634,30 m²

nad podzemnými konštrukciami nad 0,5 m:	433,10 m²
počet podlaží PP/NP:	2/8-10
počet parkovacích miest:	490

Posúdenie návrhu stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. 644/455, 644/592, 644/593, 644/597, 644/598, 644/599, 644/600, 644/601, 644/820, 644/822, 644/841 a 644/842, k. ú. Lamač**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

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

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.

Intezita využitia územia :

Záujmové 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
				rozvoľnená zástavba	0,26	0,25

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

– z hľadiska funkčného využitia územia:

- Vo funkčnom využití územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201 patrí bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných plôch funkčnej plochy medzi funkcie prípustné v obmedzenom rozsahu.

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
– celková podlažná plocha:	321 234,90 m²		
– podl. plocha bytovej funkcie:	94 899,20 m²	29,50%	max. 30%
– podl. plocha nebytovej funkcie:	226 335,70 m²	70,50%	min. 70%

- Predložený návrh stavby **je** z hľadiska navrhovaného funkčného využitia **v súlade s ÚPN**.
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby): **pri rozvojových územiach**

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
– výmera záujmového územia:	19 910,00 m ²		
– zastavaná plocha:	4 678,50 m ²	IZP = 0,23	IZP_{MAX} = 0,26
– podlažná plocha (NP):	31 815,00 m ²	IPP = 1,6	IPP_{MAX} = 2,1
– započítateľná zeleň:	4 977,90 m ²	KZ = 0,25	KZ_{MIN} = 0,25

- Predložený návrh stavby **dodržiava hodnoty** záväzných regulatívov definovaných v ÚPN pre funkčné využitie územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, **kód funkcie 201, rozvojové územie, regulačný kód H**.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že navrhovaná stavba je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalostí všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, opierajúc sa o zásady a regulatívy záväznej časti ÚPN, orgán územného plánovania z hľadiska ním chráneného verejného záujmu **uplatňuje záväzné podmienky** v nasledovnom rozsahu:

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07.09.2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy;
- rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:
 - zvyšovať podiel plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, komunikácií a parkovísk;
 - vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi, živými plotmi, trávnatými plochami a mestskými lúkami so zastúpením druhov reprezentujúcich miestnu faunu a flóru so schopnosťou adaptácie na zmenu klímy v jej čo najširšej možnej diverzite;
 - 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 riešenia technického vybavenia: s predloženým návrhom na úrovni projektu pre územné rozhodnutie súhlasíme s podmienkami, ktoré požadujeme zapracovať do projektu pre stavebné povolenie:

- zosúladiť textovú časť projektovej dokumentácie (str. 11, 12 a 14) vo veľkosti odvodňovacích plôch a použitej intenzity dažďa. Pri výpočtoch potrebného objemu

retenčných prvkov z návrhovej zrážky v území je potrebné použiť aktualizovanú 50-ročnú návrhovú prívalovú zrážku $p = 0,02$, trvajúcu 120 min., s intenzitou $i = 80,61$ l/s/ha a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácií $k = 1$ (podľa str. 14).

- predložiť súhlasné stanovisko správcu vodného toku SVP, š.p. s navýšením množstva vypúšťaných dažďových vôd do Dúbravčického potoka.

Mestská časť Bratislava - Lamač vyjadrením číslo ODUZM-2024/511/Pá-7503 zo dňa 03.09.2024 sa vyjadrila k navrhovanej stavbe BORY Bývanie, etapa 6 a uplatnila si podmienky v nasledovnom rozsahu:

- realizovať prepojenie cyklotrasy s Dúbravkou a Hodonínskou ulicou ako podmienenú investíciu;
- dodržať „Princípy a štandardy verejného osvetlenia“, Metropolitný inštitút Bratislava, chromatika max. 3000 K;
- v celom projekte sa riadiť Manuálom verejných priestorov: <https://mib.sk/manual-verejnych-priestorov/principy-a-standardy/> a to hlavne v situácii, že developer do budúcnosti požaduje prebratie komunikácií do správy mesta a mestskej časti;
- dodržiavať požiadavky Územného plánu hl. m. SR Bratislavy z r. 2007 – Zmeny a doplnky 08, kapitola 12.7.2. Adaptačné zásady a opatrenia:
- revitalizovať a vytvárať vegetačné stredové deliace pásy komunikácií s retenčnou schopnosťou; vytváranie parkov mestských záhrad, menších plôch zelene a parčíkov; realizácia vertikálnych zelených stien, fasád a vegetačných striech;
- v mestskom prostredí využívať a budovať vodné prvky – príklady opatrení: retenčné a biotopové vodné plochy a jazierka, fontány, vodná hmla, zvyšovanie počtu pitných fontánok a ďalších ochladzujúcich prvkov;
- vytváranie vhodnej mikroklímy pre chodcov a cyklistov vo verejných priestoroch a na plochách určených na rekreáciu – príklady opatrení: zvyšovanie počtu funkčných tieniacich prvkov, realizácia vegetačných striešok, pergol, stromov s veľkou korunou, zvyšovanie podielu stromovej vegetácie, použitie priepustných povrchov a povrchov s vysokou odrazivosťou slnečného žiarenia;
- zabezpečiť a podporovať: také dopravné technológie, materiál a infraštruktúru, ktoré sú prispôsobené predpokladaným negatívnym dopadom zmeny klímy – príklady opatrení: využívanie priepustných povrchov v rámci dopravnej infraštruktúry, odvádzanie zrážkovej vody z komunikácií do vsaku resp. infiltračných pásov; udržateľný mestský odvodňovací systém, zlepšenie odvodňovania dopravnej infraštruktúry – rozvíjať systém drenáží, rigolov, pravidelná kontrola a údržba odvodňovacieho systému pri dopravných stavbách;
- zvyšovať podiel priepustných povrchov vo verejných priestoroch – príklady opatrení: mlatové povrchy na chodníkoch, dlažba so zatrávnenou škárou; na parkoviskách plastové rošty s trávnu výplňou alebo kombinácia s dlažbou, zatrávňovacia dlažba s vhodným odvodnením a podložnými vrstvami ako ochranou pred znečistením podzemných vôd a pod;

V ďalšom stupni projektovej dokumentácie požadujeme riešiť vodné prvky na ochladzovanie priestoru, využitie alternatívnych zdrojov energie namiesto plynovej kotolne, absenciu zelenej strechy, využitie fotovoltiky a chodníky z priepustnej dlažby.

Mestská časť Bratislava -Lamač považuje za nesprávne započítavať do riešeného územia plochy, ktoré neprislúchajú k bytovým domom a sú navrhnuté ako verejný priestor medzi obchodným centrom a nemocnicou. Pre územie v rozsahu lokality Bory považujeme za dôležité mať schválenú územnoplánovaciu dokumentáciu na zonálnej úrovni, ktorá by komplexne riešila koncepciu rozvoja lokality, usporiadanie zástavby a k nej prislúchajúce plochy zelene.

Toto vyjadrenie nenahrádza záväzné stanoviská Mestskej časti Bratislava-Lamač vydávané v rámci iných konaní a nenahrádza stanovisko Mestskej časti Bratislava-Lamač ako prípadného vlastníka, resp. správcu nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými stavebný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve, resp. v správe mestskej časti.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k navrhovanej stavbe v zmysle ustanovení § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, na podklade odborného posúdenia oddelení magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona č. 377/1990 Zb. a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, uplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia tieto podmienky:

- **Riešiť ostatné segmenty dopravy**, podľa článku 5.7.7 STN 73 6110:2024 *„...Riešenie ostatných segmentov dopravy (verejná osobná, cyklistická, pešia) je podobne ako segment automobilová doprava povinnou súčasťou dokumentácie investičných projektov.“* Bez zrealizovania električkovej trate „Predĺženie Dúbravsko-Karlovej radiály“ do územia Bory tak, ako preukázalo DKP, väčšina posudzovaných križovatiek na ceste II/505 bude **kapacitne nevyhovujúcich** pre súčasný aj výhľadový rok predpokladanému zaťaženiu, čo v zmysle TP 102 kap. 8.3. článok 8.3.2 znamená, že križovatky dosiahnu stupeň kvality F s prekročením doby čakania t.j. *„počet vozidiel, ktoré prichádzajú za časovú jednotku ku križovatke je po dlhší čas väčší ako je kapacita vjazdu. Tvorí sa dlhé rady vozidiel, čas čakania sa stáva neúnosným, križovatka je preťažená.“*
Na základe výsledkov DKP a posúdenia zámeru ako celku je nevyhnutným predpokladom realizácie stavby „Bory bývanie etapa 6“ a jej užívania, realizácia stavby električkovej trate „Predĺženie Dúbravsko-Karlovej radiály“ do územia Bory.

UPOZORNENIE:

Riešené územie sa nachádza v blízkosti ochranného pásma heliportu Nemocnice Bory.

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.

V prípade, že stavebník uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku či správy hlavného mesta SR Bratislavy, je potrebné tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

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.

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.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko 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.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza záväzné stanovisko dotknutého orgánu požadované podľa osobitných predpisov a stanovisko dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov.

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. 4 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: 1x PD, potvrdené výkresy: Celková situácia

Co: MČ Bratislava – Lamač
potvrdené výkresy: Celková situácia
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor