



**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 **16.07.2024**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIK 45526/2024-  
521532/Gal**

V Bratislave  
**27.09.2024**

**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy**

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| stavebník:                      | <b>BORY MALL a.s., Lamačská brána 6780, 841 03 Bratislava, v zastúpení K.T. Plus, s.r.o.</b>  |
| stavba:                         | <b>Bory Mall Expanzia a exteriérové parkovisko</b>  |
| pozemky, parc. č., k. ú.:       | <b>644/315, 644/398, 644/453, 644/454, 644/455, 644/461, 644/466, 644/509, 644/510, 644/511, 644/512, 644/513, 644/520, 644/521, 644/541, 644/543, 644/545, 644/546, 644/548, 644/574, 644/605, 644/608, 644/763, 644/818, 644/819, 644/822, 644/823, 644/826, 644/828, 644/830, 644/831, 644/832, 644/833, 644/834, 644/835, 644/836, 644/837, 644/839, 644/844, 644/847, 644/848, 3497/344, 3497/345, 3497/346, 3497/352, 3497/353, 3497/358, 3497/359, k. ú. Lamač</b> |
| miesto stavby:                  | <b>Lamačská brána 6780</b>  |
| žiadosť doručená dňa:           | <b>16.07.2024 na MČ Lamač</b>   |
| druh podanej dokumentácie:      | <b>dokumentácia k územnému konaniu</b>  |
| spracovateľ dokumentácie:       | <b>OBERMAYER HELIKA s.r.o, Lamačská cesta 3/B, 841 04 Bratislava</b>  |
| zodpovedný projektant:          | <b>Ing. arch. Zuzana Jonáková<br/>autorizovaný architekt 1419AA</b>   |
| dátum spracovania dokumentácie: | <b>07/2024</b>  |

**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..

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** prístavbu (Expanziu) k existujúcemu nákupnému centru Bory Mall v lokalite Bory. Zo severovýchodnej strany bude prístavba ohraničená objektom parkovacieho domu, z juhovýchodnej strany objektom existujúceho nákupného

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

centra. Prístavba bude postavená na existujúcej spevnenej ploche parkoviska medzi nemocnicou a nákupným centrom. Realizovaná bude na úrovni existujúceho 1.NP a 2.NP nákupného centra a čiastočne zasiahne aj do 1.PP objektu parkovacieho domu. Na úrovni 1.NP a 2.NP sa prístavba – Bory Mall Expanzia prepojí na existujúcu pasáž a vzniknú nové nájomné jednotky. Nájomná jednotka na 1.NP – reštaurácia bude svojou plochou čiastočne lokalizovaná v pôvodnom aj novom objekte. Ostatné nájomné jednotky na 1. NP a 2.NP budú celou plochou umiestnené v prístavbe. Priestory budú prevádzkovo prepojené aj na objekt parkovacieho domu. Na úrovni 1.NP Bory Mall Expanzie bude vytvorené podlubie s kolonádou stĺpov. 2.NP bude oproti 1.NP predsadené o cca 3,5 m. Výškové osadenie prístavby je prispôsobené výškovým úrovniam jednotlivých podlaží v existujúcej časti nákupného centra. Prístavba bude zastrešená plochou strechou s výškou atiky +11,40 m.

Exteriérové parkovisko s počtom 72 miest je navrhované za parkovacím domom z východnej strany, prístup bude mať zabezpečený z kruhového objazdu a pravým odbočením z prístupovej komunikácie do parkovacieho domu.

**Stavba z hľadiska dopravného riešenia:** Dopravné napojenie parkoviska na riešené územie je navrhnuté prostredníctvom jedného vjazdu a jedného výjazdu. Vjazd sa pripája na existujúcu komunikáciu, ktorá vedie z okružnej križovatky do podzemnej garáže nákupného centra Bory Mall. Výjazd je navrhnutý na existujúcu komunikáciu ul. Jána Holíka. Navrhovaná cesta je riešená ako jednosmerná komunikácia (vetva A) so šírkou 6,00 m. V projektovej dokumentácii sa navrhujú kolmé a pozdĺžne parkovacie stojiská pozdĺž vetvy A. Vetva B je navrhnutá ako dvojpruhová, neprejazdná, obojsmerná komunikácia. Pozdĺž vetvy B sú navrhnuté kolmé parkovacie stojiská. Kolmé odstavné stojiská sú navrhnuté so šírkou 2,50 m a dĺžkou 5,00 m. Pozdĺžne odstavné stojiská sú navrhnuté so šírkou 2,20 m a dĺžkou 6,50 m. Všetky odstavné stojiská sú navrhnuté pre návrhovú skupinu vozidiel O2.

Pre potreby uspokojenia statickej dopravy je nutné zabezpečiť 47 stojísk, z toho 2 stojiská prislúchajúce pre osoby so zdravotným postihnutím. Z dôvodu rušenia parkovacích miest pod budovaným zámerom Bory Mall Expanzia je navrhnutých 72 stojísk, z toho 2 stojiská prislúchajú pre osoby so zdravotným postihnutím.

V riešenom území je navrhovaná segregovaná cyklotrasa s celkovou základnou šírkou 3,00 m (v miestach pozdĺž existujúcej cesty 2,50 m vrátane bezpečnostného odstupu). Pozdĺž cyklotrasy je vedený chodník pre peších. V mieste pozdĺž kolmých parkovacích miest je lokálne zúženie navrhutej segregovanej cyklotrasy a chodníka na šírku 4,35 m. Segregovaná cyklotrasa je umiestnená po okraji riešeného územia a je prepojená s koridorom pre peších v mieste bezbariérového prístupu, ktorý je lokálne znížený a vyznačený pomocou dlažby pre nevidiacich. Výškovú a fyzickú je chodník pre peších od segregovanej cyklotrasy predelený betónovým cestným obrubníkom hrúbky 100 mm s prevýšením + 60 mm nad úrovňou povrchu vozovky navrhutej segregovanej cyklotrasy. V mieste navrhutej bezbariérovej úpravy existujúcej stykovej križovatky na ulici Jána Holíka, pokračuje spevnená plocha navrhnutého združeného chodníka pre chodcov a cyklistov v šírke 3,00 m smerom južne až k Bory Mall Expanzia. Prevedenie cez časť cesty vedúcej do hromadnej garáže je riešené dočasne až do dobudovania celého úseku trasy poza nákupné centrum Bory Mall.

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

(za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

|  |                                 |
|--|---------------------------------|
| výmera záujmového územia:                        | <b>105 214,70 m<sup>2</sup></b> |
| zastavaná plocha pôvodná :                       | <b>50 861,00 m<sup>2</sup></b>  |
| zastavaná plocha s prístavbou:                   | <b>52 519,70 m<sup>2</sup></b>  |
| podlažná plocha nadzemných podlaží pôvodná:      | <b>154 136,50 m<sup>2</sup></b> |
| podlažná plocha nadzemných podlaží s prístavbou: | <b>157 255,40 m<sup>2</sup></b> |
| zeleň:   | <b>19 665,80 m<sup>2</sup></b>  |
| počet novonavrhovaných parkovacích miest:        | <b>72</b>                       |

**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 vyššie uvedené **záujmové pozemky**, 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 patria zariadenia obchodu a služieb medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia patria medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy.
  - 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                 | intezita využitia záujmové územie návrh | intezita využitia - regulatívy určené ÚPN |
|-----------------------------|---------------------------------|---|---|
| - výmera záujmového územia: | <b>105 214,70 m<sup>2</sup></b> |   |   |
| - zastavaná plocha:         | <b>52 519,70 m<sup>2</sup></b>  | <b>IZP = 0,50</b>                       | <b>IZP<sub>MAX</sub> = 0,52</b>           |
| - podlažná plocha (NP):     | <b>157 225,40 m<sup>2</sup></b> | <b>IPP = 1,50</b>                       | <b>IPP<sub>MAX</sub> = 2,1</b>            |
| - započítateľná zeleň:      | <b>19 665,80 m<sup>2</sup></b>  | <b>KZ = 0,19</b>                        | <b>KZ<sub>MIN</sub> = 0,10</b>            |

- Predložený návrh stavby **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.

**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, znalosti 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 dopravného vybavenia:**

- zámer Bory Mall Expanzia a exteriérové parkovisko nie je vo vzťahu k ÚPN v kolízii s výhľadovou dopravnou stavbou.

**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;
  - odporúčame realizovať extenzívnu zelenú strechu;
  - 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.

**Mestská časť Bratislava - Lamač** vyjadrením číslo ODUZM-2024/433/Pá-7172 zo dňa 22.08.2024 vyjadrila súhlas s navrhovanou stavbou Bory Mall Expanzia a exteriérové parkovisko a uplatňuje **podmienky** v nasledovnom rozsahu:

- realizovať prepojenie cyklotrasy s Dúbravkou a Hodonínskou ulicou ako podmienenú investíciu;
- pri spracovaní ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie sa riadiť Manuálom verejných priestorov spracovaného Metropolitným inštitútom Bratislava;
- dodržať teplotu chromatickosti na úrovni 3000 K v zmysle Manuálu verejných priestorov – princípy a štandardy verejného osvetlenia;
- pracovať so zeleňou a tieňom;
- zväžiť doplnenie zelenej strechy a využitia fotovoltiky;
- 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 zatrávenou 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;

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, si neuplatňuje podmienky z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia.**

#### **UPOZORNENIE:**

Riešené územie sa nachádza v ochrannom pásme 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: potvrdené výkresy: Koordinačná situácia  
Co: MČ Bratislava – Lamač  
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

**Ing. arch. Matúš Vallo v.r.**  
primátor