



B.L.M., s.r.o.
Farského 6
851 01 Bratislava

Váš list č./zo dňa 02.06.2021 Naše číslo MAGS POD 53994/21-434362 Vybavuje/linka Ing. arch. Pipiška/413 Bratislava 11.10.2021

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	CTPark Bratislava spol. s.r.o., Laurinská 18, 811 01 Bratislava
investičný zámer:	„DOPRAVNÁ A TECHNICKÁ OBSLUHA ÚZEMIA: ULICA TEHELŇA“, k.ú. Devínska Nová Ves
žiadosť zo dňa:	02.06.2021
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Peter Lobotka, PhD., reg. č. 5449*A1
dátum spracovania dokumentácie:	máj 2021

Predložená dokumentácia rieši výstavbu komunikácií a inžinierskych sietí na ulici Tehelňa v k.ú. Devínska Nová Ves. Uvažovaná je výstavba 11 rodinných domov a polyfunkčného objektu (viď na strane 2 – upozorňujeme...). Dopravná obsluha územia je zabezpečená pomocou 4 vetiev obslužných komunikácií funkčnej triedy C3. Vetva 1 a 2 sú obojsmernými cestami, vetva 3 a 4 sú jednopruhovými cestami s jednosmernou organizáciou dopravy. Popri cestách je navrhovaný chodník, ktorý sa napája na existujúci na Tehliarskej ulici. Celková dĺžka miestnych obslužných komunikácií je cca 469 m.

Členenie na stavebné objekty

SO 01 Komunikácie a spevnené plochy, SO 02 Pitný vodovod, SO 03 Splašková voda, SO 04 STL plynovod, SO 05 Distribučná sieť NN, SO 06 Verejné osvetlenie, SO 07 Optické siete

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 vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov: Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky C-KN parc. č.: 907/1, 907/80, 910/1, 910/27, 911, 912/8, 912/9, 912/12, 926/4, 956** v k.ú. Devínska Nová Ves, Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN“) stanovuje:

- **územia výroby** - priemyselná výroba, číslo funkcie **301**, stabilizované územie (časť vstupnej komunikácie)
- **plochy námestí a ostatné komunikačné plochy**
- **zmiešané územia** - zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie **501** rozvojové územie, kód regulácie **E**

**1.) Funkčné využitie územia: územia výroby
priemyselná výroba, číslo funkcie 301**

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia slúžiace pre umiestňovanie areálov a stavieb priemyselnej výroby s prípadným rizikom rušivého vplyvu na okolie, vrátane dopravného a technického vybavenia a plôch líniovej a plošnej zelene.

**2.) Funkčné využitie územia:
plochy námestí a ostatné komunikačné plochy**

Námestia a ostatné komunikačné plochy sú verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela.

**3.) Funkčné využitie územia: zmiešané územia
zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501**

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried. Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Hodnotenie

Navrhovaná dopravná líniová stavba „DOPRAVNÁ A TECHNICKÁ OBSLUHA ÚZEMIA: ULICA TEHELŇA“ spolu s ostatnými technologickými náležitosťami, ako zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia, patria medzi prípustné spôsoby využitia dotknutých funkčných plôch 301, 501.

V plochách námestí a ostatných komunikačných plochách, t.j. verejne prístupných nezastavaných plochách v meste, ohraničených inými funkčnými plochami je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti.

Upozorňujeme, že stavby ktoré by mala komunikácia obsluhovať musia byť v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, v znení zmien a doplnkov, ktoré zatiaľ neboli posúdené vo vzťahu k ÚPN.

V sprievodnej správe uvedený zámer – výstavba rodinných domov, ktoré sa nachádzajú vo funkčnej ploche 501 – *zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, rozvojové územie, regulačný kód E* patria medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy v obmedzenom rozsahu.

Uvažovaný zámer je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05 a 06.

**Hlavné mesto SR Bratislava
S Ú H L A S Í**

s umiestnením stavby:	„DOPRAVNÁ A TECHNICKÁ OBSLUHA ÚZEMIA: ULICA TEHELŇA“
na parcelách číslo:	C-KN 907/1, 907/80, 910/1, 910/27, 911, 912/8, 912/9, 912/12, 926/4, 956
v katastrálnom území:	Devínska Nová Ves
miesto stavby:	Tehelňa, Tehliarska ulica

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 súhlasíme s podmienkou:

- pred kolaudáciou stavby požadujeme, aby investor zrekonštruoval povrch cesty Tehelňa až po križovatku s Tehliarskou ulicou, nakoľko v projektovej dokumentácii sa na Tehliarsku ulicu napája iba chodník pre peších a rekonštrukcia cesty je ukončená medzi pozemkami p. č. 910/8 a 910/9. Z dôvodu zvýšenia intenzity dopravy na danej ceste vplyvom výstavby a bezpečnosti premávky je nevyhnutná oprava úseku cesty v celej jeho dĺžke.

Súčasne upozorňujeme, že s ohľadom na navrhnuté dopravno-urbanistické riešenie je účelné následne zrekonštruované cesty zaradiť do siete miestnych ciest hl. mesta ako miestne cesty III. resp. IV. triedy.

z hľadiska urbanisticko - architektonického riešenia, tvorby verejného priestoru a tvorby zelene/adaptácie na zmenu klímy:

- pri riešení statickej dopravy v územiach pre individuálnu rodinnú zástavbu (podľa PD sa jedná o RD s jednou BJ) riešiť napojenie na komunikáciu cez vjazdy/výjazdy v šírke max 6m pre každý RD. Priame napojenie jednotlivých parkovacích miest (cez chodník) na komunikáciu je neprípustné. V tejto súvislosti upozorňujeme na to, že plánované parkovacie miesta spojené s komunikáciou nie je možné zohľadniť ako riešenie statickej dopravy pre investičný zámer.
- pri všetkých vjazdoch a výjazdoch na komunikáciu žiadame dodržať z hľadiska bezbariérového pohybu chodcov súčasnú niveletu chodníka, nábehová rampa je v polohe obrubníka. Samotný prejazd chodníkom odporúčame kvôli bezpečnosti chodcov zdôrazniť v materiállovom riešení napr. dlažbovými kockami, zarezanými do asfaltu.
- pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu. Riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území
- ďalšie požiadavky na adaptačné opatrenia vyplývajúce zo strategických dokumentov HM SR Bratislavy v súvislosti so zmenou klímy:
 - všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území
 - zrážkovú vodu zo stiech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suchú poldre a pod.), odporúčame následne hospodárenie so zrážkovými vodami polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.

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 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

z hľadiska budúcich majetko - 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

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.

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.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: potvrdený výkres č. C3 Celková situácia

Co: MČ Bratislava – Devínska Nová Ves, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OUIC/archív, ODI