



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**VAJNORY Shopping City, vlastnícka  
akciová spoločnosť**

Roľnícka 116  
831 07 Bratislava

Váš list  
zo dňa **09.12.2022**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIK 44020/2023-  
9490**

Vybavuje / Linka  
**Ing. Dominika Takáčová 17.01.2023  
+421 2 59356 305**

**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>VAJNORY Shopping City, a.s., Roľnícka 116, 831 07 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Predĺženie obslužnej komunikácie Kratiny</b>
žiadosť zo dňa:	<b>09.12.2022</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Soňa Králiková autorizovaný architekt 2625AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>06/2022 a 07/2022</b>

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** novostavbu predĺženia obslužnej komunikácie Kratiny v dĺžke 335,26 m, a technickej infraštruktúry pre plánovanú výstavbu obytnej zóny s 31 objektami rodinných domov, každý s 1 bytovou jednotkou. Celková výmera záujmového územia predstavuje 22 158 m<sup>2</sup>.

Projekt rieši možnosti ďalšieho napojenia a vstupov do územia „Nemecká dolina“ k.ú. Vajnory. Územie plynulo nadväzuje na existujúcu obytnú zónu. Predĺženie obslužnej komunikácie Kratiny ústi do menších upokojených komunikácií zakončených námestiami - stretávacími plochami. Ulice predstavujú verejne prístupný priestor lemovaný zelenými pásmi a vzrastlou zeleňou za ktorými sú umiestňované oplotenia jednotlivých parciel určených pre výstavbu rodinných domov, ktoré budú od uličnej čiary vzdialené 5 metrov.

Ul. Kratiny je v súčasnosti uslepená obslužná komunikácia funkčnej triedy C3 a premenlivej kategórie MOK 5-8/30. Navrhované predĺženie ul. Kratiny je vo funkčnej triede C3 a kategórie MOK 7/30 (je v súlade so spracovanou UŠ zóna Vajnory – Nemecká dolina). Súčasťou navrhovanej MOK je jednostranný chodník šírky 2 m. Vodorovným dopravným značením (vodiaca čiara) je na navrhovanej vozovke vyznačená jazdná dvojpruhová dráha o šírke 5,0 m (dva pruhy po 2,5 m). Obslužná komunikácia Kratiny bude v ETAPE II. zjednosmernená a jeden jazdný pruh bude preklasifikovaný na pozdĺžne parkovanie.

Medzi chodníkom a vozovkou je navrhovaný pás šírky 2,5 m, ktorý sa využije na vysadenie stromov, prípadne iných drevín. Po pravej strane komunikácie je navrhnutý zelený pás šírky 1,0 m určený na jej odvodnenie a uloženie niektorých inžinierskych sietí.

**Hlavné mesto Slovenskej republiky 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**

**TELEFÓN**  
+421 2 5935 6111

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

**citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona Slovenskej národnej rady 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 01, 02, 03, 05, 06 a 07 (ďalej len „ÚPN“).**

Pre územie, cez ktoré prechádza trasa navrhovanej líniovej stavby stanovuje ÚPN nasledovné **funkčné využitie:**

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie kód C**
- **BIELE PLOCHY, námestia a ostatné komunikačné plochy**

**málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102**

**Podmienky funkčného využitia plôch:** Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu.

V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

**Spôsoby využitia funkčných plôch**

**Prevládajúce:** rôzne formy zástavby rodinných domov.

**Prípustné:** V území je prípustné umiestňovať najmä - bytové domy do 4 nadzemných podlaží, zeleň líniiovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

**Prípustné v obmedzenom rozsahu:** V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané, zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu, zariadenia drobných prevádzok služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

**Nepripustné:** V území nie je prípustné umiestňovať najmä - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov, bytové domy nad 4 nadzemné podlažia, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

**Intenzita využitia územia:**

Prevažná časť záujmového územia je súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu.

### **námestia a ostatné komunikačné plochy**

**Podmienky funkčného využitia územia:** 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.

### **Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:**

- **z hľadiska funkčného využitia** navrhovaný zámer definovaný ako „zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia“ patrí medzi:

**prípustné spôsoby** využitia funkčnej plochy pri funkčnom využití územia:

- o málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102

**pod úrovňou terénu je** v zmysle ÚPN **možné umiestňovať** zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry vo funkčnej ploche

- o námestia a ostatné komunikačné plochy

- **z hľadiska intenzity využitia** záujmového územia nemá navrhovaná stavba v zmysle metodiky ÚPN vplyv na územný plánom regulované prvky intenzity využitia územia (IZP, IPP a KZ).

Uvažovaný investičný zámer **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

## **Hlavné mesto SR Bratislava**

### **S Ú H L A S Í**

s umiestnením stavby:	<b>Predĺženie obslužnej komunikácie Kratiny</b>
v katastrálnom území:	<b>Vajnory</b>
miesto stavby:	<b>ul. Kratiny, lokalita „Nemecká dolina“</b>

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky 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 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 priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia;

#### **z hľadiska tvorby verejných priestorov a z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- po ukončení stavebných prác, výstavbou poškodené chodníky, spevnené plochy, prípadne komunikácie a zelené plochy uviesť do pôvodného stavu;
- 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 (ďalej len „VZN“), ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, najmä s ustanovením § 7 ods. 4 písm. c) spomenutého VZN, podľa ktorého je osoba vykonávajúca akékoľvek zásahy do verejnej zelene v zmysle zabezpečenia ochrany drevín povinná v odôvodnených prípadoch po písomnom súhlase vlastníka pozemku viesť výkopovú ryhu

- v koreňovej zóne stromu minimálne vo vzdialenosti štvornásobku obvodu kmeňa meraného vo výške 1,3 m, najmenej však 2,5 m od päty kmeňa;
- všetky nové siete viesť v chodníkoch v spoločných kolektoroch tak, aby nová výsadba bola vždy na prírodnom teréne v zelených pásoch bez možnosti pochôdnosti;
- v prípade, že je nutné v koreňovej zóne stromov riešiť pochôdnosť, je potrebné priepustnosť povrchov pre vodu a ochranu koreňov riešiť v bunkových systémoch (napr. SILVACELL);

**z hľadiska riešenia dopravného vybavenia** s predmetnou stavbou **súhlasíme s I.etapou s podmienkami :**

- Podmieňujúcou investíciou k stavbe „Predĺženie obslužnej komunikácie Kratiny“** sú stavebné objekty, ktoré budú odovzdané do majetku hl. mesta na základe **Zmluvy/Dohody** o prevode vlastníckeho práva s hl. mestom, konkrétne:
  - SO-02 Komunikácie (miestna cesta III. triedym f.t. C3, kat.MO7/30 a jednosmerný chodník šírky 2m);
- Vydanie stavebného povolenia** k stavbe „Predĺženie obslužnej komunikácie Kratiny“ je podmienené uzavretím **Zmluvy/Dohody** o prevode vlastníckeho práva k jednostrannému chodníku šírky 2 m a miestnej cesty III. triedy, f.t. C3, kat. MO 7/30, ktoré sú dopravnými stavbami alebo stavbami podmieňujúcej investície k stavbe „Predĺženie obslužnej komunikácie Kratiny“, **s hlavným mestom;**
- Vydanie kolaudačného rozhodnutia** k stavbe „Predĺženie obslužnej komunikácie Kratiny“ je podmienené:
  - realizáciou podmieňujúcej investície,
  - zaradením miestnej cesty III. triedy, f.t. C3, kat. MO 7/30 do siete miestnych ciest hl. mesta;
- V prípade realizácie II. etapy, je potrebné predložiť projektovú dokumentáciu na opätovné posúdenie;**
- Stanovisko cyklo dopravy :
  - riešenie cyklistickej dopravy v projekte je v poriadku pre uvažovanú etapu I., obojsmerná komunikácia;
  - V etape II., ktorá počíta s jednosmernou komunikáciou je nutné zabezpečiť také parametre vozovky, aby bol možný obojsmerný pohyb cyklistov v celej dĺžke komunikácie. Rovnaká požiadavka platí na komunikáciu D1-5/20, vedúcu na budúce predĺženie ulice Nemecká dolina;
  - Zároveň vykazuje technická správa nezrovnalosť medzi popisnou a obrazovou časťou, kde je v textovej časti uvedené, že obslužná komunikácia Kratiny bude v ETAPE II. zjednosmernená a jeden jazdný pruh preklasifikovaný na pozdĺžne parkovanie, pričom v obrazovej časti je jednosmerná ulica uvedená s chodníkom. Zároveň je pod jednosmernou komunikáciou uvedené D1-5/20, pričom komunikácie D1 – 5/20, s výnimkou komunikácie vedenej na budúce predĺženie ulice Nemecká dolina, sú zaslepené, čo vylučuje jednosmernosť;

**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:

- pri výpočte dažďa bola použitá neaktuálna hodnota intenzity dažďa  $142 \text{ l.s}^{-1}.\text{ha}^{-1}$  a 15 min dážď;
- z územia je dovolené odvádzanie zrážkových vôd do recipientu len v množstve 5% z celkového objemu 50 ročnej zrážky pri trvaní dažďa 120 min;
- upraviť hydrotechnické výpočty množstva zrážkových vôd s aktuálnymi hodnotami návrhového dažďa a navrhnuť potrebný objem retenčných nádrží pred zaústením do recipientu. Retenčné nádrže zabezpečia zachytenie privalovej zrážky a regulovaný odtok do recipientu;
- SHMÚ v termíne 08/2021 aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa zvýšili. 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  $i=80,6 \text{ l.s}^{-1}.\text{ha}^{-1}$  a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácií  $k=1$  (podľa SHMU 2021), aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre prívalovú zrážku (pre lokality Vajnory, Rača, Devín, Záhorská Bystrica, Lamač, Devínska Nová Ves, Dúbravka, Karlova Ves, Vinohrady...). Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š.p., BVS, a.s. a SHMÚ;

- spôsob zaústenia aj množstvo vypúšťaných zrážkových vôd musí byť odsúhlasené správcom toku SVP, š.p.;

#### **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.

#### **UPOZORNENIE:**

K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.

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

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, pričom v takomto prípade je žiadateľ povinný usporiadať si vzťah k nehnuteľnostiam vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona (nájomnou zmluvou, zmluvou o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena, zmluvou o zriadení vecného bremena a pod.) ku konaniu na príslušnom stavebnom úrade.

Zároveň upozorňujeme, že toto záväzné stanovisko nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným pozemkom a nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

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.

Príloha: potvrdené výkresy: Koordinačná situácia

Co: MČ Bratislava – Vajnory  
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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