



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pani

JUDr. Jana Kavecká

Béžová 3958/4
851 07 Bratislava

Váš list
zo dňa **04.10.2023**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 58741/2023-
619930**

Vybavuje / Linka
**Ing. arch. Katarína Záhorská
+421 904 587 577**

V Bratislave
20.12.2023

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

investor:	B. B. CENTRUM, spol. s r.o., Námestie SNP 463/3, Bratislava, v zastúpení JUDr. Jana Kavecká
investičný zámer:	Záhorská Bystrica, VLKOVKA II. ETAPA, k.ú. Záhorská Bystrica
žiadosť zo dňa:	04.10.2023, doplnená dňa 15.12.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
zodpovedný projektant:	Ing. Tamara Ďuráková autorizovaný stavebný inžinier 0335 A1
dátum spracovania dokumentácie:	08/2023

Predložená projektová dokumentácia rieši: návrh dopravnej obsluhy plánovanej lokality individuálnej výstavby 19 rodinných domov v mestskej časti Záhorská Bystrica. Navrhovaná stavba bude rozdelená do dvoch etáp, ktoré sú spracované samostatne. Predmetom riešenia je návrh 5 obojsmerných komunikácií vetvy - A, B, C, D, E, F (celkovo plánovaných je 7 - dve vetvy F a G sú riešené len z časti - napojenie), šírky od 5,00 m do 6,50 m (2,50 - 3,25 m - šírka jazdného pruhu), pozdĺž ktorých sú navrhnuté obojstranné chodníky pre peších so šírkou 1,50 m. Vjazd a výjazd vozidiel z/do plánovanej lokality je zabezpečený napojeniami na existujúce miestne komunikácie, ktoré budú predĺžené a napojené na navrhovanú miestnu komunikáciu. Potreba statickej dopravy danej lokality bude zabezpečená vo vlastnej réžii vlastníkov pozemkov, výlučne na jednotlivých pozemkoch stavieb. Samotné objekty rodinných domov nie sú predmetom riešenia.

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 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, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, cez ktoré prechádza trasa navrhovanej línieovej stavby (v zmysle grafickej prílohy) stanovuje ÚPN nasledovné **funkčné využitie:**

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

- OBYTNÉ ÚZEMIA, **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, **rozvojové územia, kód C**
- ÚZEMIA PRÍRODNEJ ZELENE, **krajinná zeleň**, stabilizované územie (parc. č. xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxa časť parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)

Severnou časťou riešeného územia preteká **Mariánsky potok**. Severná časť územia zasahuje do **biokoridoru**.

Intenzita využitia územia:

Časť (malá) riešeného územia je súčasťou **stabilizovaného územia** (riešené komunikácie nezasahujú do tejto časti územia).

Ostatná časť je súčasťou **rozvojového územia**. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu **pre vonkajšie mesto** - regulačný kód **C**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 - 600m ²	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 - 1000 m ²	0,22	0,40
				radové RD - pozemky 300 - 450 m ²	0,32	0,25
				átriové RD - pozemky 450 m ²	0,50	0,20
			bytové domy	0,30	0,35	

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 (m²) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m²).*

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- z hľadiska funkčného využitia:

- navrhovaný zámer – líniová stavba ako dopravná vybavenosť pre obsluhu územia patrí medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102;
- vo funkčnej ploche krajinná zeleň, v ktorej sa nachádza časť riešeného územia bude ponechaná na zeleň pri rodinných domoch;

- **z hľadiska intenzity využitia** záujmového územia nemá navrhovaná stavba (komunikácie a spevnené plochy) v zmysle metodiky ÚPN a ÚPN-Z vplyv na 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:	Záhorská Bystrica, VLKOVKA II. ETAPA
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	XXX X XXX XXX XXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Záhorská Bystrica
miesto stavby:	lokality Vlkovka

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 architektonicko – urbanistického riešenia:

- časť riešeného územia, ktoré sa nachádza vo funkčnej ploche krajinná zeleň, bude ponechaná výlučne pre plochy zelene, v zmysle predloženej dokumentácie;
- pri pozemkoch v grafickej časti označených ako 1 a 2 bude do bilančnej plochy pri prepočte ukazovateľov intenzity využitia územia započítaná výmera pozemku mimo funkčnej plochy krajinná zeleň (v zmysle výkresu č. 04 Urbanistický návrh);

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

Hlavné mesto SR Bratislava v zmysle § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135 /1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) a z hľadiska verejného dopravného vybavenia so stavbou „Vlkovka II. etapa“ **súhlasí s podmienkami:**

- predložená projektová dokumentácia nerieši finálny návrh statickej dopravy pre rodinné domy, nakoľko navrhuje umiestnenie iba dopravnej a technickej infraštruktúry;

Upozorňujeme, že na základe uvedeného **budú všetky stavby v území podmienené riešením statickej dopravy výlučne na pozemku stavby a to v počte stojísk vyplývajúcich z platnej STN 73 6110/Z2 a zároveň vjazd na pozemok bude potrebné pre všetky požadované stojiská v rámci jednej stavby riešiť výlučne jedným vjazdom maximálnej šírky 6,0 metra.**

- navrhované pešie trasy nadväzujú plynule na súčasné chodníky pre peších, ktorých šírka v území predstavuje 1,5 metra. V rámci zámeru budú umiestňované aj stĺpy verejného osvetlenia. Požadujeme, aby boli umiestnené v území tak, ako boli zrealizované v rámci predchádzajúcich etáp, t. j. **1,5 metrová šírka chodníka bude aj po ich umiestnení v plnom rozsahu zachovaná.** Odporúčame, aby stĺpy verejného osvetlenia boli situované pri oploteniach, resp. hraniciach pozemkov RD;
- v projektovej dokumentácii nie je exaktne zadefinovaná funkčná trieda prístupových ciest. Vzhľadom na návrh ich šírkových parametrov v zmysle platnej STN 73 6110/Z2 požadujeme, aby v rámci územného rozhodnutia boli cesty definované ako **cesty funkčnej triedy C3**;
- **vybudovanie a kolaudácia** dopravnej a technickej infraštruktúry v zmysle predloženej projektovej dokumentácie **je podmieňujúcou investíciou** pre umiestnenie 19 rodinných domov v lokalite „Vlkovka“;
- **stavebný objekt SO-101 komunikácie a spevnené plochy** (Vetvy ciest A,B,C,D,E) s chodníkmi pre peších bude odovzdaný do majetku hl. mesta na základe **Zmluvy/Dohody** o budúcom prevode vlastníckeho práva s hlavným mestom;

- **vydanie stavebného povolenia** k stavbe „Záhorská Bystrica, Vlkovka, II. etapa“ je **podmienené** uzavretím Zmluvy/Dohody o budúcom prevode vlastníckeho práva k miestnym cestám III. triedy (vetvy A, B, C, D, E), f.t. C3, kat. MO 6,0 metra a MO 6,5 metra, vrátane dotknutých pozemkov, ktoré sú dopravnými stavbami alebo stavbami podmieňujúcej investície k stavbe „Záhorská Bystrica, Vlkovka, II. etapa“, s hlavným mestom;
- **vydanie kolaudačného rozhodnutia** k stavbe „Záhorská Bystrica, Vlkovka, II. etapa“ je podmienené zaradením miestnych ciest III. triedy, f.t. C3, kat. MO 6,0 a MO 6,5 do siete miestnych ciest hlavného mesta;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

S predloženým návrhom na úrovni projektu pre územné rozhodnutie súhlasíme:

- spôsob zaústenia dažďových vôd do Grmolínskeho potoka je potrebné odsúhlasiť so správcom vodného toku, SVP, š.p.;

z hľadiska ochrany životného prostredia a tvorby mestskej zelene:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy;
- pri plánovaných stavebných činnostiach je potrebné predchádzať poškodeniu drevín v zmysle § 47 ods. 1 zákona 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov a v súlade s STN 837010;
- vzhľadom na biokoridor, ktorý zasahuje časť riešeného územia, je potrebné **si vyžiadať stanovisko a držať prípadné podmienky stanovené vo vyjadrení OU Odboru starostlivosti o životné prostredie;**

z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy rešpektovať ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy.

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:

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.

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 hlavného 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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy: Situácia, M 1:500
1 x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Záhorská Bystrica
potvrdené výkresy: Situácia, M 1:500
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Juraj Šujan v.r.
hlavný architekt