



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Metropolitný inštitút Bratislavy

Ventúrska 22
811 01 Bratislava

Váš list

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 59987/2024-
644125/Lab**

V Bratislave
16.12.2024

VEC:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1 814 99 Bratislava, v zastúpení Metropolitný inštitút Bratislavy
stavba:	Revitalizácia areálu (okolía) jazera Rohlík
pozemky, parc. č., k. ú.:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; k. ú. Ružinov
miesto stavby:	Pažitková ulica
žiadosť doručená dňa:	05.11.2024 – MČ Bratislava - Ružinov
druh podanej dokumentácie:	„Dokumentácia pre územné rozhodnutie + Dokumentácia pre stavebné povolenie“
spracovateľ dokumentácie:	<ul style="list-style-type: none">• Architektonické štúdio Atrium s.r.o., Mlynská 27, 040 01 Košice;• Ing. arch. Branislav Ivan, Národná trieda 80, 040 01 Košice;• Livinark s.r.o., Na hore 17245, 040 01 Košice
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Branislav Ivan autorizovaný architekt 2147AA
dátum spracovania dokumentácie:	10/2023

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..**

Predložená projektová dokumentácia rieši: revitalizáciu a úpravu územia areálu jazera Rohlík v Mestskej časti Bratislava – Ružinov.

Prevažujúcou je úprava plôch zelene, ktorá je doplnená o nové a revitalizované pôvodné spevnené plochy, mobiliár a drobnú architektúru, verejné osvetlenie a potrebné inžinierske siete (elektrická prípojka a vodovodná prípojka).

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu **pre vnútorné mesto** - regulačný kód **F**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
F	1,4	201	OV celomestského a nadmestského významu	obchodno-spoločenské komplexy	0,46	0,10
				zástavba mestského typu	0,35	0,20
				rozvoľnená zástavba - areály	0,23	0,30

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia územia:**
 - Vo funkčnom využití územia: *občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201*, navrhovaná parková úprava záujmového územia ako zeleň líniová a plošná patrí medzi prípustné spôsoby využitia. Súčasťou parkových úprav plôch zelene sú vždy aj spevnené plochy, mobiliár, drobná architektúra a potrebné technické vybavenie v prislúchajúcom menšom rozsahu. Navrhované spevnené plochy a technické vybavenie ako zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti (peší pohyb) pre obsluhu územia patria tiež medzi prípustné spôsoby využitia.
 - Vo funkčnej ploche: *viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101*, zeleň líniovú a plošnú a zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti (peší pohyb) pre obsluhu územia patria medzi prípustné spôsoby využitia.
 - Vo funkčnej ploche: *vodné plochy a toky, číslo funkcie 901*, navrhované móla patria medzi prípustné spôsoby využitia v obmedzenom rozsahu. Hlavné mesto akceptuje revitalizáciu brehov jazera v tejto funkčnej ploche hlavne z hľadiska ochranného, ekostabilizačného a krajnotvorného.
- **Navrhovaná stavba je v súlade s ÚPN z hľadiska funkčného využitia územia.**
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

číslo funkcie 201 - rozvojové územie:

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	19 031,07 m²		
- započítateľná zeleň:	16 956,80 m²	KZ = 0,89	KZ_{min.} = 0,30

- Predložený návrh stavby **dodržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: *občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201*, rozvojové územie, regulačný kód F. Posudzovaný je len KZ, pretože sa mení len rozsah plôch zelene a spevnených plôch.

číslo funkcie 101, 201 a 901 - stabilizované územia:

	plošné bilancie	intenzita využitia funkčná plocha návrh	intenzita využitia funkčná plocha aktuálny stav
<i>číslo funkcie 201</i>			
- výmera záujmového územia:	64 321,82 m²		
- započítateľná zeleň:	26 191,73 m²	KZ = 0,41	KZ = 0,43
<i>číslo funkcie 201</i>			
- výmera záujmového územia:	13 130,01 m²		
- započítateľná zeleň:	4 655,53 m²	KZ = 0,35	KZ = 0,35
<i>číslo funkcie 101</i>			
- výmera záujmového územia:	5 837,86 m²		
- započítateľná zeleň:	2 796,76 m²	KZ = 0,48	KZ = 0,52

- Predložený návrh stavby **nenarúša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry** a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby.
- Úbytok plôch zelene je minimálny, hodnotnejší je **prínos zvýšenia kvality prostredia riešeného územia**.

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 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;
 - 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.

Mestská časť Bratislava - Ružinov vyjadrením číslo OUR/OUPD/12084/55488/2024Hel zo dňa 14.11.2024 vyjadrila súhlas s navrhovanou stavbou „Revitalizácia areálu (okolía) jazera Rohlík“ a uplatňuje podmienky v nasledovnom rozsahu:

- *Z hľadiska územného plánu:*
 - Upozorňujeme na rešpektovanie inžinierskych sietí, ktoré vedú cez riešené územie, pričom ich trasovanie a ochranné pásma je potrebné overiť priamo u správcov jednotlivých inžinierskych sietí;
- *Z hľadiska životného prostredia:*
 - Investičnú činnosť vykonávať v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia mestskej časti Bratislava-Ružinov č. 6/2019 zo dňa 25.06.2019, ktorým sa mení a dopĺňa všeobecne záväzné nariadenie mestskej časti Bratislava-Ružinov č. 14/2016 zo dňa 13.12.2016 o dodržiavaní čistoty a poriadku na území mestskej časti Bratislava-Ružinov;
 - Dodržiavať ustanovenia zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov;
 - Dodržiavať ustanovenia vyhlášky ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 170/2021 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov najmä § 22, ktorý určuje podrobnosti o ochrane, ošetrovaní a udržiavaní drevín, o podmienkach na vydávanie súhlasu

- na výrub drevín, o náležitostiach oznámenia výrubu drevín a spôsob vyznačovania výrubu drevín;
- Pri ochrane drevín pri stavebnej činnosti postupovať podľa platných noriem a štandardov:
 - STN 83 7010 Ochrana prírody. Ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie,
 - Arboristický štandard 2: Ochrana drevín pri stavebnej činnosti;
 - V rámci presadby existujúcich drevín a novo vysadených drevín je potrebné vykonávať povýsadbovú starostlivosť do doby obnovenia štandardného rastu nadzemnej časti a koreňovej sústavy. Povýsadbová starostlivosť zahŕňa pravidelnú a systematickú zálievku, povýsadbový rez, kontrolu kotviacich a ochranných prvkov, odburiňovanie a ochranu proti chorobám a škodcom. Starostlivosť zabezpečí realizátor minimálne po dobu 5 rokov od realizácie;
 - Na ničenie burín na novozakladaných vegetačných plochách nevyužívať chemické postreky;
 - V čo najväčšej miere zachovať prírodný charakter jazera Rohlík a jeho okolia;
 - Počas priebehu revitalizácie v čo najmenšej miere zasahovať do existujúcich vegetačných prvkov a trávnych porastov;
 - Predmetná vodná plocha jazera Rohlík nebola od jej vzniku - ťažbou štrku pre okolité sídliská revitalizovaná, (odbahnenie, výsadba vodných rastlín) ako aj monitorovanie chemicko-fyzikálnych a mikrobiologických ukazovateľov. Z uvedeného dôvodu odporúčame riešiť v rámci projektu revitalizácie areálu jazera Rohlík aj vodnú plochu, z hľadiska kvality vody vyhodnotenie fyzikálno-chemických a mikrobiologických ukazovateľov. Následne navrhnúť opatrenia na zlepšenie kvality vody aj s návrhom odbahnenia dnových sedimentov, čo by prospelo hlavne pre osádku rýb a zlepšenie vodných pomerov z hľadiska kvality vody.
 - *Z hľadiska odpadového hospodárstva a vodných pomerov sa požaduje:*
 - Zabezpečiť nakladanie s komunálnym odpadom a s jeho vytriedenými zložkami podľa druhu odpadov (sklo, papier, plasty, biologický rozložiteľný odpad) v súlade so zákonom o odpadoch 79/2015 Z. z. v znení neskorších predpisov a VZN č. 1/2017 hlavného mesta SR Bratislava o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobným stavebným odpadom s umiestnením stanovišťa na vlastnom pozemku.

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:

- Žiadame situačne preukázať zabezpečenie cyklostojanov v riešenom areáli (v zmysle súhrnnej technickej správy, str. 9 , sa s ich riešením uvažuje). Parkovanie bicyklov návštevníkov areálu žiadame zabezpečiť v dostatočnom počte a vyvážené rozmiestniť okolo rekreačnej plochy.
- Považujeme za vhodné doplniť kóty navrhovaných spevnených plôch v celkových situáciách a označenie v texte uvádzaných vetiev.

UPOZORNENIE:

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

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, 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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: 1 x dokumentácia
potvrdené výkresy: Overený zastavovací plán /Koordinačná situácia, M 1:500/

Co: MČ Bratislava – Ružinov
potvrdené výkresy: Overený zastavovací plán /Koordinačná situácia, M 1:500/
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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