

**Mestské lesy v Bratislave
Cesta mládeže 4
831 01 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
14.06.2021	MAGS OUIK 55834/21-450551	Ing. Mosná /59356508	10.12.2021

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Mestské lesy v Bratislave, Cesta mládeže 4, 831 01 Bratislava
investičný zámer:	„Revitalizácia promenády Kamzík – Odpočívadlo s vyhlídkou“, lokalita „Cesta na Kamzík“, kat. úz. Vinohrady
žiadosť zo dňa:	22.06.2021 a doplnená dňa 06.12.2021
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	PANTOGRAPH s.r.o., Strážnická 2, 811 08 Bratislava, Ing. arch. Peter Kožuško, reg. č. 2014 AA
Dátum spracovania dokumentácie:	máj 2021 a 11/2021

Predložená dokumentácia rieši:

výstavbu objektu odpočívadla s vyhlídkou, ktorý je situovaný pri pešej a cyklistickej komunikácii, nad lúkou, pod názvom „Cvičná lúka“. Projektová dokumentácia rieši úpravu priestoru určeného na oddych a rekreáciu v rozsahu od konečnej zastávky autobusovej linky na komunikácii „Cesta na Kamzík“ až po objekt EXPO Koliba, v hornej časti komunikácie. Riešené územie a lokalita ponúka ideálne prostredie na oddych, rekreáciu, pohyb v prírode a športové aktivity pre obyvateľov celej Bratislavy. V súčasnosti je riešenie dopravných vzťahov v území nasledovné: jestvujúca asfaltová cesta má priemernú šírku 6 – 6,5 m, pričom vstup nad cvičnou lúkou je pre verejnú automobilovú dopravu zakázaný (okrem vozidiel s udelenou výnimkou pre zásobovanie alebo rýchlej záchranej služby). Pri vstupe do územia v dolnej časti sa nachádza stojisko autobusu. Zastávka autobusu je vo vzdialenosti cca 350 m od navrhovaného objektu vyhlídky. Predložená dokumentácia sa venuje širšiemu územiu, ide najmä o okolie príjazdovej cesty a k nej pridruženým územiam, v dĺžke cca 315 m, s cieľom skvalitnenia a obohatenia prírodného prostredia okolo prístupovej cesty. Riešený projekt je teda rozdelený na 2 hlavné časti – etapy: *I. etapa: verejný priestor promenády* a *II. etapa: objekt odpočívadla s vyhlídkou*. Objekt odpočívadla s vyhlídkou je situovaný popri pešej a cyklistickej komunikácii. Objekt vyhlídky s bufetom je samostatne

stojaca konštrukcia, ktorej pôdorys má nepravidelný tvar, pripomínajúci písmeno „U“ s max. pôdorysnými rozmermi nosnej konštrukcie 26,60 m x 26,85 m. Objekt vyhlídky má jedno podzemné podlažie na úrovni -3,500 m a pochôdznu strechu s vyhlídkou na úrovni $\pm 0,000$ m.

Vyhliadka v tvare dvojúrovňového písmena „U“ má uprostred otvor, ktorý je vsadený do svahu tak, že jeho vrchná časť je prístupná z úrovne hlavného chodníka a jeho spodná časť je priamo prístupná z cvičnej lúky. Ramená štvorca vytvárajú átrium. V átriu je stupňovité (drevené) sedenie amfiteátrového typu, z ktorého výhľad na lúku rámujú ramená objektu. Objekt odpočívadla s vyhlídkou má uzavretú časť bufetu, ktorý je priamo prístupný z átria a otvorenú ľahkú konštrukciu slúžiacu na širokú a rôznorodú škálu rekreačných aktivít. Vertikálny nosný systém objektu je riešený ako sústava oceľových stĺpov, uložených na betónových základoch a železobetónových stenách, hr. 250 mm. Horizontálny nosný systém vyhlídky tvorí sústava oceľových nosníkov uložená na oceľových stĺpoch. Dolný a horný povrch vyhlídky bude tvorený z prírodných borovicových fošní, pričom plocha pri amfiteátrovom sedení je navrhnutá ako plošina z roxorových prvkov. Stropná konštrukcia bufetu je riešená ako železobetónová doska. Navrhovaný priestor bude fungovať ako multifunkčný verejný priestor pre posedenie, občerstvenie v bufete, ale aj pre posedenie s netradičným stolovaním na terase a s priestorom pre voľnočasové spoločenské aktivity. Objekt bufetu bude napojený na inžinierske siete novými prípojkami, a to na verejný vodovod, kanalizáciu a elektrické vedenie.

Nové riešenie dopravných vzťahov v predmetnej lokalite je nasledovné: Začiatok úpravy územia bude v priestore konečnej zastávky autobusu. Táto plocha bude upravená tak, aby bolo možné otáčanie vozidiel MHD bez cúvania (predpokladá sa prevádzka vozidiel dĺžky max. 12 m). Jestvujúca asfaltová cesta šírky 6 m bude upravená podľa predloženého výkresu č. 1 pod názvom: „Situácia spevnených plôch“ (spracovaná v 11/2021), pričom bude do lokality umožnený vstup pre zásobovacie vozidlá, vozidlá záchranných služieb a vozidlá s povolením pre občasný prejazd. Primárne predmetná úprava priestoru bude slúžiť najmä pre peších - ako peší chodník pre chodcov a aj cyklistov. Pozdĺž upravenej komunikácie budú zriadené nové chodníky a oddychové plochy. Pre možnosť prístupu a otočenie požiarného vozidla sa pri hoteli Expo vytvorí rozšírená spevnená plocha s nestmeleným povrchom.

Predložený návrh podporuje, rešpektuje a dopĺňa existujúce pešie a cyklistické ťahy po obvode riešeného územia a je v súlade s celkovou koncepciou peších a cyklistických trás pre mesto Bratislava. Súčasťou dokumentácie je aj časť „sadové úpravy“, ktorej zámerom sú riešenia takých sadovníckych úprav, ktoré vhodne začlenia novovybudované odpočívadlo s vyhlídkou do predmetnej lokality, a ktoré budú podporou pre revitalizáciu cestnej komunikácie do okolitej športovo-rekreačnej lokality, čím sa vytvorí vhodné prostredie pre pobyt návštevníkov.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii:

- výmera riešeného územia – revitalizácia promenády:	17 581,25 m²
- výmera riešeného územia – odpočívadlo s vyhlídkou:	1 553,95 m²
- zastavaná plocha – vyhladka (stavebný objekt SO.02):	239,01 m²
- plochy zelene (odpočívadlo s vyhlídkou):	1 218,24 m²
- spevnené plochy (odpočívadlo s vyhlídkou):	335,71 m²

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 stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov (ďalej len ÚPN):

Pre územie, ktorého súčasťou sú najmä záujmové parc. č. 19612/1, 19612/3, 19613/1 a 19614/30 kat. úz. Vinohrady, stanovuje funkčné využitie územia:

- **rekreácia v prírodnom prostredí**, číslo funkcie **1003**, **stabilizované územie**
- **les, ostatné lesné pozemky**, číslo funkcie **1001**, **stabilizované územie**
- **námestia a ostatné komunikačné plochy**.

Funkčné využitie územia:

- **rekreácia v prírodnom prostredí**, číslo funkcie **1003**

Podmienky funkčného využitia plôch: Územia slúžiace oddychu a pohybu v prírode a športové aktivity v prírodnom prostredí, ktoré podstatne nenarušujú prírodný charakter územia. Rekreačné priestory v prírodnom zázemí mesta a vodné plochy pre rekreáciu s drobnými zariadeniami občianskej vybavenosti pre obsluhu územia.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: Prírodné prostredie: zeleň líniová a plošná, les, vodné plochy pre rekreáciu, rekreačno-oddychové prírodné areály, pobytové lúky

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: náučné chodníky, turistické a cyklistické trasy, krajinná a ekostabilizačná zeleň

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, autokempingy, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Meradlom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality.

- **les, ostatné lesné pozemky**, číslo funkcie **1001**

Podmienky funkčného využitia plôch: územia s lesnými porastmi alebo bez porastov slúžiace na hospodárske, rekreačné, vodohospodárske, ekostabilizačné a hygienické funkcie.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: les, lesné porasty, lesné škôlky, semenné sady, lesné cesty a zväžnice, rozdeľovacie pasienky

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä: pobytové lúky, náučné chodníky, turistické trasy a cyklistické trasy

Prípustné v obmedzenom rozsahu: v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: technické zariadenia pre faunu a pestovanie rastlinného materiálu, byty v objektoch funkcie – služobné byty, vodné plochy, nádrže účelové a retenčné, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

- **námestia 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.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia:** Rekreačné priestory v prírodnom zázemí mesta, tvorené najmä bukovými lesmi, prírodnými zákutiami a s vybudovanými existujúcimi areálmi s rekreačno-športovou vybavenosťou, ako sú napr.: lanové centrum, bobová dráha, detské ihrisko, ale aj zariadenia s občerstvením vytvárajú možnosti najmä pre krátkodobú – každodennú alebo víkendovú rekreáciu, ktorá nenaruša existujúci prírodný charakter územia.
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby): Investičný zámer s plochou vyhladky 239,01 m² hodnotíme ako minimálny zásah do územia, s celkovou posudzovanou výmerou pozemkov cca 17581,25 m². Konštatujeme, že v prírodnom prostredí je potrebné riešiť priestory pre aktívnu rekreáciu a šport bez narušovania prírodnej kvality prostredia, v území s vhodnými terénnymi podmienkami, pričom je potrebné zohľadňovať vyhladkové a rozptylové plochy, ktoré budú zodpovedať predpokladanému počtu návštevníkov, ktorí uprednostňujú najmä krátkodobú alebo víkendovú rekreáciu.

Uvažovaný 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:	„Revitalizácia promenády Kamzík – Odpočívadlo s vyhladkou“
na parc. č.:	19612/1, 19612/3, 19613/1 a 19614/30
v katastrálnom území:	Vinohrady
miesto stavby:	lokality „Cesta na Kamzík“

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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- požadujeme parametre prístupovej komunikácie „Cesta na Kamzík“ a pešej promenády pri novovybudovanom odpočívadle s vyhladkou dodržať tak, ako je to zakreslené podľa doplnenej projektovej dokumentácii z 11/2021, vo výkrese č. 1 „Situácia spevnených plôch“;
- požadujeme zachovať kvalitu rekreačného prostredia a prírodného potenciálu danej lokality, pri rešpektovaní platnej legislatívy dotýkajúcej sa ochrany prírody a krajiny a lesa;

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
- umiestniť kontajnery, resp. zberné nádoby pre komunálny odpad na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom

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

Požiadavky na adaptačné opatrenia vyplývajúce zo strategických dokumentov HM SR Bratislavy v súvislosti so zmenou klímy:

Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:

- z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj zelené fasády; navrhnúť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov.

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.

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.

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

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.

1x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: 2x potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto, Stavebný úrad + 2x potvrdená situácia
Magistrát – OUI, ODI