



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**Lomnická s.r.o.**

Dvořákovo nábrežie 10  
81102 Bratislava

Váš list  
zo dňa **24.10.2024**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIK 60624/2024-  
652426/Pet**

V Bratislave  
**17.12.2024**

**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy**

stavebník:	<b>Lomnická s.r.o., Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava</b>
stavba:	<b>4 RODINNÉ DOMY Galská ul. ZELENÉ TERASY x v rozsahu objektovej skladby: SO 20, 21 Miestna účelová súkromná komunikácia a parkovacie stojiská SO 15 Verejné osvetlenie SO 12 Predĺženie dažďovej kanalizácie</b>
pozemky, parc. č., k. ú.:	<b>C-KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Devín</b>
miesto stavby:	<b>Galská ul.</b>
žiadosť doručená dňa:	<b>24.10.2024</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>Dokumentácia pre stavebné povolenie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>OFFICE110 architekti s.r.o., 29. augusta 30, 811 09 Bratislava</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Richard Kastel, autorizovaný architekt 1259AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>11/2022 04/2023 (Verejné osvetlenie)</b>

**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:** komunikáciu f.t. C3 MO 7/30 so šírkou 6,0 m a dl. cca 48,165 m ako predĺženie Galskej ul. a 18 parkovacích miest s kolmým radením (ďalej len „PM“) pozdĺž predmetnej komunikácie pre zabezpečenie budúcich nárokov na statickú dopravu plánovanej výstavby 4 rodinných domov v kontaktnom území (RD nie sú predmetom tohto záväzného stanoviska). Komunikácia bude ukončená obratiskom v tvare kruhu s priemerom 12 m. Pozdĺžny sklon komunikácie je od 0,50% po 5,2%; základný

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

priečny sklon vozovky je 2.0%. Pre zabezpečenie pohybu chodcov v predmetnom území sú súčasťou návrhu aj jednostranný chodník pozdĺž komunikácie v šírke 2,0 m a chodníky k plánovanej výstavbe 4 rodinných domov. Obratisko pri Galskej ul. v mieste začiatku jej plánovaného predĺženia sa zruší. Odvodnenie povrchu novo navrhovaných komunikácií bude zabezpečené pozdĺžnym a priečnym sklonom do navrhovaných uličných vpustov s vyústením do navrhovanej dažďovej kanalizácie DN 300 v dl. 44,0m (rieši samostatný objekt stavby); odvodnenie 18 PM sa navrhuje do vpustov navrhovaných v rámci telesa komunikácie. Súčasťou návrhu je aj verejné osvetlenie navrhovanej komunikácie, ako predĺženie existujúceho verejného osvetlenia v území, a to typovými svietidlami osadenými na dvoch 6m stožiaroch; jestvujúce 3 stožiare VO na Lomnickej ul. kolidujúce s navrhovaným riešením budú preložené do novej polohy.

**Záujmové pozemky reg. C-KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Devín** sú súčasťou územia, pre ktoré je spracovaná územnoplánovacia dokumentácia na celomestskej úrovni - **Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08** a územnoplánovacia dokumentácia na zonálnej úrovni - **Územný plán zóny Devín I.**

**Posúdenie návrhu 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“) a vo vzťahu k **Územnému plánu zóny Devín I** (ďalej len „ÚPN-Z Devín I).

**Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k. ú. Devín, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:**

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie** vonkajšieho mesta, informačný kód **S**

**Intenzita využitia územia:** záujmové pozemky sú súčasťou územia – **informačný kód S** (stabilizovaná a rozvojová plocha je situovaná na území, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN – Z), ktorá obsahuje jej reguláciu. Podmienkou schvaľovania zmien a doplnkov ÚPN-Z je rešpektovanie pôvodného zadania ÚPN – Z).

**Mestská časť Bratislava-Devín** obstarala a schválila pre rozsiahlu časť svojho katastrálneho územia „Územný plán zóny Devín I“ (ďalej len „ÚPN-Z Devín I“) , ktorý bol schválený Miestnym zastupiteľstvom mestskej časti Bratislava – Devín uznesením č. 183/2018 zo dňa 15.10.2018; záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 4/2018 zo dňa 15.10.2018 s účinnosťou dňom 01.03.2019, schválená uznesením č. 184/2018 zo dňa 15.10.2018.

Podľa ÚPN-Z Devín I sú záujmové pozemky v rozsahu dotknutom navrhovanou stavbou (v rozsahu objektovej skladby) súčasťou funkčno-priestorového celku **FPC 6 – Nad Hradnou cestou**; v prevažnej miere súčasťou územia s funkciou: **Verejné komunikačné priestory (VKP)**; v ostávajúcej časti súčasťou územia s funkciou: **Územie s dominantnou funkciou bývania v rodinných domoch (BRD)**, regulačného bloku **77**, typ **A**, podlažnosť **1+1**. Záujmovými pozemkami sú vedené regulačné čiary. Záujmové pozemky sa nachádzajú v OP NKP Devín – Slovanské hradisko.

FUNKCIA:

- **KOMUNIKAČNÉ PRIESTORY, Verejné komunikačné priestory (VKP)**

**CHARAKTERISTIKA:** Pozemky pre verejné komunikačné priestory s funkciami dopravnej vybavenosti, vrátane uzlových komunikačných priestorov a zelene, s prvkami malej architektúry. Zeleň v doplnkovej funkcii.

- **BÝVANIE, Územie s dominantnou funkciou bývania v rodinných domoch (BRD)**

**CHARAKTERISTIKA:** Pozemky určené pre rodinné domy, s doplnkovou funkciou občianskej vybavenosti a drobných prevádzok lokálneho významu (drobné zariadenia občianskej vybavenosti – obchod, služby), zodpovedajúce svojou skladbou a kapacitou potrebám

miestneho obyvateľstva, bez negatívnych vplyvov na životné prostredie a bez zvýšených nárokov na dopravnú a technickú obsluhu územia. Zeleň v doplnkovej funkcii.

**Intenzita využitia územia:**

- pre typy funkčného využitia: Verejné komunikačné priestory (VKP) je určený index zastavanej plochy (Izp) s hodnotou 0,00;
- pre záujmové pozemky v rozsahu v akom sú súčasťou územia s funkciou BRD, je v ÚPN-Z Devín I určený typ zástavby A, pre výstavbu budov.

V zmysle záväznej časti ÚPN-Z Devín I, kap. 2.7.1.3 CESTNÁ DOPRAVA V JEDNOTLIVÝCH FUNKČNO-PRIESTOROVÝCH CELKOV:

Pri rozvoji jednotlivých funkčno-priestorových celkov na území Devín I je potrebné sa z hľadiska rozvoja cestnej dopravy riadiť týmito hlavnými zásadami a regulatívami:

06 – Nad Hradnou cestou:

- dobudovať a zaokruhovať sieť obslužných komunikácií vo funkčných triedach C3, kat. MO 6,5/30.

V grafickej časti ÚPN-Z Devín I (verejná dopravná vybavenosť) je Galská ul. f.t. D1, š. 5,0m.

**Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN a ÚPN-Z Devín I uvádzame:**

- **z hľadiska funkčného využitia územia:**  
navrhovaná inžinierska stavba ako dopravná a technická vybavenosť pre obsluhu územia funkčnej plochy: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102 patrí v ÚPN medzi: prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy a v ÚPN-Z Devín I medzi prípustné funkčné využitie územia s funkciou: Verejné komunikačné priestory (VKP) a medzi prípustné doplnkové funkčné využitie územia s funkciou: Územie s dominantnou funkciou bývania v rodinných domoch (BRD).

**Z hľadiska funkcie je navrhovaná inžinierska stavba v súlade s ÚPN a ÚPN-Z Devín I.**

- **z hľadiska intenzity využitia územia:**  
podľa ÚPN sa inžinierska stavba sa navrhuje v území s určeným informačným kódom S. Podľa ÚPN-Z Devín I sa navrhuje v území s funkčným využitím: Verejné komunikačné priestory (VKP) so stanoveným indexom zastavanej plochy IZP = 0, čo navrhovaná inžinierska stavba rešpektuje; v území s funkciou: Územie s dominantnou funkciou bývania v rodinných domoch (BRD), v RB 77, ÚPN-Z Devín I stanovil typ zástavby A, viažuci sa k výstavbe budov v danom RB. Navrhovaná inžinierska stavba nemá vplyv na stanovené IZP; má však vplyv na výslednicu koeficientu zelene (Kz). Miera jej vplyvu na Kz musí byť zohľadnená pri preukazovaní súladu novostavby 4 rodinných domov (nie sú súčasťou tohto záväzného stanoviska) s ÚPN-Z Devín I, a to z plochy pozemkov vymedzených pre jednotlivé stavby rodinných domov.

- **dopravné riešenie** je v súlade s ÚPN-Z Devín I.

**V nadväznosti na vyššie uvedené konštatujeme súlad s ÚPN-Z Devín I z hľadiska intenzity využitia územia: Verejné komunikačné priestory (VKP). Pri splnení požiadavky zohľadnenia navrhovanej stavby (v rozsahu v akom je súčasťou RB 77) do bilancii KZ, a to z plošnej výmery pozemkov vymedzených pre jednotlivé stavby 4 rodinných domov (nie sú súčasťou tohto záväzného stanoviska) je možné konštatovať súlad s ÚPN-Z Devín I z hľadiska intenzity využitia územia v RB 77, s funkciou BRD.**

**Navrhovaná stavba rešpektuje spôsob dopravného riešenia vyplývajúci z ÚPN- Devín I.**

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že predložená navrhovaná inžinierska stavba je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov a Územného plánu zóny Devín I.**

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 urbanisticko – architektonického riešenia:**

- chodníky a parkovacie miesta v rozsahu v akom sú súčasťou RB 77, územia s funkciou BRD požadujeme zohľadniť do výslednice KZ, a to pri posudzovaní súladu s ÚPN-Z Devín I pri navrhovanej stavbe 4 rodinných domov, a to z konkrétnej vymedzenej plochy pozemkov pre jednotlivé rodinné domy. Rodinné domy nie sú predmetom tohto záväzného stanoviska;

**z hľadiska dopravného vybavenia:**

- prístupovú cestu žiadame zdefinovať ako účelovú verejnú cestu;

**z hľadiska technickej infraštruktúry:**

- vzhľadom na svahovitý charakter územia je potrebné venovať návrhu vodozádržných opatrení zvýšenú pozornosť a zabezpečiť ochranu stavieb pred účinkami privalových dažďov;

**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;

**Mestská časť Bratislava – Devín** prostredníctvom elektronickej komunikácie zo dňa 30.10.2024 oznámila, že sa k predmetnej stavbe v zákonom stanovenej lehote nebude vyjadrovať.

**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, z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia súhlasí s podmienkami:**

- prístupovú cestu žiadame zdefinovať ako účelovú verejnú cestu;
- z hľadiska bezpečnosti chodcov, žiadame chodníky pre peších pri parkovacích miestach presunúť za parkovacie miesta;
- chodníky k rodinným domom žiadame riešiť v minimálnej šírke 1,5 m.

**UPOZORNENIE:**

Pojem „pojazdný chodník“ nie je definovaný v cestnom zákone ani v platných technických normách.

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

V prípade, že stavebník uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku či správy hlavného mesta SR Bratislavy, je potrebné tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

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.

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.

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.

Príloha: potvrdené výkresy: situácia

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

S pozdravom

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