

Zájmové pozemky reg. C-KN parc. č. xx, 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** (ďalej len „ÚPN“) a územnoplánovacia dokumentácia na zonálnej úrovni - **Územný plán zóny Devín I** (ďalej len „ÚPN-Z“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú zájmové pozemky, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

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

Intenzita využitia územia:

Zájmové 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“, 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 sú zájmové pozemky v rozsahu dotknutom navrhovanou stavbou súčasťou funkčno-priestorového celku **FPC 4 – Pod Panským**; súčasťou územia s funkciou: **Územie s dominantnou funkciou bývania v rodinných domoch (BRD)**, regulačného bloku **62**, typ **A**, podlažnosť **1+1**. Zájmovými pozemkami sú vedené regulačné čiary. Pozdĺž južnej hranice zájmových pozemkov je vedená existujúca obslužná cesta FT C3.

FUNKCIA:

- **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 zájmové pozemky, ktoré sú súčasťou územia s funkciou BRD, stanovil ÚPN-Z Devín I typ zástavby A, pre výstavbu budov (poznámka: aktuálne predmetom predloženého riešenia nie je návrh pozemných stavieb).

V zmysle záväznej časti ÚPN-Z Devín I:

kap. 2.7 **ZÁSADY A REGULATÍVY ROZVOJA VEREJNEJ DOPRAVNEJ VYBAVENOSTI**

Pri rozvoji cestnej dopravy na území zóny Devín I je potrebné sa riadiť týmito hlavnými zásadami a regulatívmi:

- vybudovať v ÚPN Z navrhovanú prehľadnú, dostatočne únosnú a podľa možností územia aj zokruhovanú cestnú sieť, dimenzovanú na počet obyvateľov v návrhovom roku ÚPN Z;
- nové cestné komunikácie realizovať, resp. jestvujúce rekonštruovať v smerovom a šírkovom usporiadaní navrhovanom v ÚPN Z Devín I (grafická časť – výkres č. 6) podľa platných noriem a predpisov;
- na stavebné pozemky zabezpečiť prístupy z verejných komunikácií;
- rešpektovať minimálne šírky verejných komunikačných priestorov navrhované v ÚPN-Z Devín I, rovnako ako odstupov nových objektov od osi priľahlej cestnej komunikácie; v existujúcich verejných komunikačných priestoroch s nedostatočnou šírkou pre vybudovanie normových cestných komunikácií rozšíriť uličný profil podľa priestorových možností;

- rešpektovať existujúcu dopravnú infraštruktúru a jej trasovanie ako aj pripravované stavby dopravnej infraštruktúry a ich trasovanie;

kap. 2.10 ZÁSADY A REGULATÍVY ROZVOJA VEREJNÝCH KOMUNIKAČNÝCH PRIESTOROV

- rešpektovať hranice navrhovaných verejných komunikačných priestorov, vymedzených v grafickej časti ÚPN Z Devín I;
- navrhovanou zástavbou v rozvojových územiach a stavebných medzerách, resp. prestavbou existujúcich objektov, rešpektovať profil verejného komunikačného priestoru navrhovaný v ÚPN Z Devín I;

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

- **z hľadiska funkčného využitia:**
 - vo funkčnom využití územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, kód funkcie **102** zaradil ÚPN stavby dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia medzi prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy; ÚPN-Z v území: **Územie s dominantnou funkciou bývania v rodinných domoch** (BRD) zaradil plochy pre nevyhnutné zariadenia dopravnej vybavenosti (chodníky, prístupové komunikácie, garáže, parkovacie miesta) súvisiace s danou funkciou medzi prípustné doplnkové funkčné využitie daného územia;
- **z hľadiska intenzity využitia územia:**

navrhovaná komunikácia v rozsahu predloženého riešenia má vplyv na ÚPN-Z definovaný koeficient zelene (KZ), ktorý ÚPN-Z v tomto území stanovil v rozmedzí od 0,40 – 0,60 (Typ A), a to z plochy stavebných pozemkov pre výstavbu budov v rámci územia s funkciou BRD. Aktuálne nie je z projektového riešenia zrejme hmotovo-priestorové riešenie plánovaných 4 rodinných domov ani rozsah ďalších spevnených plôch a plôch zelene. Pri takto navrhovanom spôsobe dopravného pripojenia musí byť plocha komunikácie pomerovo zohľadnená pri bilanciách KZ z plochy jednotlivých pozemkov vymedzených pre každú novostavbu rodinného domu samostatne až v rámci návrhu jednotlivých novostavieb, ku ktorým zabezpečuje dopravné pripojenie.
- **z hľadiska dopravného vybavenia:**

V zmysle ÚPN-Z predmetné pozemky nie sú v kolízii so žiadnym výhľadovým dopravným zámerom; Kavyľová ulica je v ÚPN-Z navrhovaná ako obslužná cesta FT C3 MO 6,5/30.

V zmysle záväznej časti ÚPN-Z (kap. 2.7) pri rozvoji cestnej dopravy na území zóny Devín I je potrebné riadiť sa týmito hlavnými zásadami a regulatívmi:

- nové cestné komunikácie realizovať, resp. jestvujúce rekonštruovať v smerovom a šírkovom usporiadaní navrhovanom v ÚPN Z Devín I (grafická časť – výkres č. 6 Verejná dopravná vybavenosť) podľa platných noriem a predpisov; prístupy na stavebné pozemky majú byť zabezpečené z verejných komunikácií; rešpektovať existujúcu dopravnú infraštruktúru a jej trasovanie ako aj pripravované stavby dopravnej infraštruktúry a ich trasovanie;

V zmysle záväznej časti ÚPN-Z, kap.2.10 ZÁSADY A REGULATÍVY ROZVOJA VEREJNÝCH KOMUNIKAČNÝCH PRIESTOROV:

- rešpektovať hranice navrhovaných verejných komunikačných priestorov, vymedzených v grafickej časti ÚPN Z Devín I;
- navrhovanou zástavbou v rozvojových územiach a stavebných medzerách, resp. prestavbou existujúcich objektov, rešpektovať profil verejného komunikačného priestoru navrhovaný v ÚPN Z Devín I.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že navrhovaná stavba z hľadiska funkcie je v súlade s ÚPN a ÚPN-Z; z hľadiska intenzity využitia územia v nadväznosti na vyššie uvedené je možné konštatovať súlad s ÚPN-Z pri splnení podmienky, že plocha komunikácie bude zohľadnená pri posudzovaní intenzity využitia územia pri navrhovaných

stavbách rodinných domov (nie sú predmetom predloženého riešenia) v zmysle metodiky ÚPN-Z.

Z hľadiska dopravného vybavenia nie je možné konštatovať súlad s ÚPN-Z v zmysle zásad a regulatívov rozvoja verejných komunikačných priestorov a verejnej dopravnej vybavenosti.

Mestská časť Bratislava – Devín prostredníctvom elektronickej komunikácie zo dňa 10.1.2025 oznámila, že sa k predmetnej stavbe nebude vyjadrovať.

ODÔVODNENIE:

Záverom uvádzame, že po posúdení predloženej dokumentácie a v nadväznosti na vyššie uvedené je zrejmé, že predložený návrh stavby nie je v súlade s ÚPN-Z.

Z dokumentácie nie sú zrejmé dôvody pre takto navrhované dopravné pripojenie príľahlých pozemkov určených pre plánovanú výstavbu 4 rodinných domov, a to cez novú účelovú komunikáciu trasovanú súbežne s komunikáciou Kavyľova, ktorú ÚPN-Z navrhuje ako obslužnú cestu FT C3 MO 6,5/30.

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 **d'alej nesúlad odôvodňuje:**

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia: *vybrať*

- projektové riešenie nepreukázalo odôvodnenie takto navrhovaného dopravného pripojenia pozemkov určených pre plánovanú výstavbu 4 rodinných domov, a to cez novú účelovú komunikáciu trasovanú súbežne s existujúcou obslužnou cestou FT C3 „Kavyľova“, pričom ich pripojenie je možné priamo z tejto obslužnej cesty.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ak dotknutý orgán 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 nesúhlasí s predložením návrhom stavby, s odôvodnením:

- s takto navrhnutou účelovou prístupovou cestou nesúhlasíme z dôvodu vytvárania cesty na mieste, kde by postačovalo vybudovať vjazdy do jednotlivých rodinných domov a s pripojením na už existujúcu obslužnú cestu FT C3 MO 6,5/30;
- pre nevytváranie dodatočných dopravných pripojení, žiadame preveriť možnosť dopravného pripojenia na Kavyľovú ulicu v k. ú. Devín;
- je potrebné predložiť projekt rodinných domov s výpočtom nárokov statickej dopravy, preukázať obsluhu a dopravné pripojenie jednotlivých rodinných domov;
- dopravné pripojenie požadujeme riešiť vjazdom s max. šírkou 6,0 m z dôvodu bezpečnosti a plynulosti cestnej premávky pri pripájaní sa na nadradenú komunikačnú sieť;
- parkovacie miesta žiadame preukázať v grafickej časti dokumentácie a ich umiestnenie na pozemkoch rodinných domov v zmysle aktuálne platnej STN 736110:2024;
- predložiť dopravný výkres s náležitým okótovaním parkovacích miest, spevnených plôch, vjazdov k jednotlivým rodinným domom a šírkové usporiadanie ciest.

UPOZORNENIE:

Severne od záujmových pozemkov ÚPN-Z Devín navrhuje stavby zaradené medzi verejnoprospešné a v ÚPN-Z označené ako: UO 3 – úprava odtokových pomerov a využitie riečnej sústavy - revitalizácia drobných vodných tokov, polosuchých a suchých korýt a úžľabín (a ich pobrežných pozemkov s vegetačným porastom), príp. úprava ich trasy a obnova

ich funkcie, spolu s rekonštrukciou studničiek v Devínskych Karpatoch na území zóny (v grafickej časti ÚPN Z vyznačené len vybrané prvky); Z 3 - revitalizácia jestvujúcich a realizácia navrhovaných prvkov miestneho územného systému ekologickej stability.

Mestská časť Bratislava – Devín obstaráva Zmeny a doplnky č. 01 UPN-Z.

Súčasťou vyjadrení jednotlivých odborných zložiek, ktoré sa k PD vyjadrujú z pohľadu nimi sledovaných záujmov a vstupujú do tvorby záväzného stanoviska sú aj požiadavky, ktoré majú byť zapracované do upraveného návrhu stavby, tieto sú predmetom tohto záväzného stanoviska.

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: 2 x dokumentácia
potvrdené výkresy: Situácia

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

S pozdravom

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