



**EVING real, s.r.o.,
Devínska cesta 777/2
900 31 Stupava**

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
05.10.2020 MAGS POD 60496/2020-468733 Ing. Kuchtová/225 12.11.2020

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Lucky angel, s.r.o., Svoradova 745/1, 811 03 Bratislava
investičný zámer:	Rusovce Sever – Dopravná a Technická infraštruktúra
žiadosť zo dňa:	05.10.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Tomáš Čechvala, č. oprávnenia 1732AA
dátum spracovania dokumentácie:	05/2020

Predložená dokumentácia rieši: umiestnenie objektu SO-01 Komunikácie a spevnené plochy a objektov technickej infraštruktúry SO-02 – SO-10 (preložka a prípojka VN, trafostanica, areálové rozvody NN, verejné osvetlenie, vodovod a vodovodné prípojky, splašková kanalizácia a prípojky, čerpacia stanica splaškových vôd, dažďová kanalizácia, slaboprúdové rozvody) v novovznikajúcej lokalite „sever“, s väzbou na cestu I2. V záujmovom území sa plánuje následná výstavba súboru 59 rodinných domov a 10 objektov občianskej vybavenosti, ktoré nie sú súčasťou tohto stanoviska. V predmetnej dokumentácii sa celkovo uvažuje s návrhom 7 nových miestnych komunikácií:

- SO-01.1 Trasa A – komunikácia funkčnej triedy C3, kategória MOU 7,5/30, dĺžka 192,02 m
- SO-01.2 Trasa A6 – komunikácia funkčnej triedy D1, šírka 5,00 m, dĺžka 169,02 m
- SO-01.3 Trasa B – komunikácia funkčnej triedy C3, kategórie MO 8/30, dĺžka 172,66 m
- SO-01.4 Trasa B3 – komunikácia funkčnej triedy D1, šírka 6,00 m, dĺžka 18,20 m
- SO-01.5 Trasa C – komunikácia funkčnej triedy C3, kategórie MO 8/30, dĺžka 388,29 m
- SO-01.6 Trasa C2 – komunikácia funkčnej triedy C3, kategórie MOU 7,5/30, dĺžka 154,32 m
- SO-01.7 Trasa F – komunikácia funkčnej triedy C3, kategórie MOU 7,5/30, v dĺžke 388,97 m

vrátane príľahlých chodníkov (šírka 2,00 m resp. na strane parkovania 3,00 m) a pozdĺžnych resp. kolmých parkovacích stojísk. Odstavné stojiská sú navrhnuté pozdĺž trasy C, B a A6 ako kolmé odstavné stojiská, resp. pozdĺžne odstavné stojiská pre osobné vozidlá. Pre objekty E, F, G a H je

v území vyčlenených 121 parkovacích miest. Na trase B sa nachádza 28 parkovacích miest a na trase C 93 parkovacích miest. Pre potreby parkovania rodinných domov sú v rámci pozemku rodinných domov navrhnuté 3 odstavné stojiská.

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 vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05 a 06 (ďalej len „ÚPN“):

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmové územie, stanovuje funkčné využitie územia:

- **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, kód C**
- **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, rozvojové územie, kód D**
- **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie, kód D**
- **šport, telovýchova a voľný čas, číslo funkcie 401, rozvojové územie, kód X**

Navrhovaný zámer sa umiestňuje do územia, pre ktoré bol **schválený Územný plán zóny Rusovce Sever**. Obstarávateľom predmetného ÚPN-Z je Mestská časť Bratislava – Rusovce. Infraštruktúra prechádza plochou označenou ako komunikácia na rozhraní sektorov 12.2, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20.2, 20.3, 20.4, 20.6 a 21. (*Subsektor 12.2 bývanie a občianska vybavenosť, sektor 14 – 19 bývanie v rodinných domoch, subsektor 20.2 – 20.3 šport, telovýchova, voľný čas, subsektor 20.4 detské ihrisko, subsektor 20.6 bývanie v rodinných domoch, sektor 21 občianska vybavenosť mestská a nadmestská.*)

V území uvedených funkčných plôch je prípustné, respektíve prípustné v obmedzenom rozsahu umiestňovať zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Uvažovaný zámer **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov a s ÚPN-Z Pamiatková zóna Rusovce a ÚPN-Z Rusovce Sever.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Rusovce Sever – Dopravná a Technická infraštruktúra
na parcelách číslo:	líniová stavba – pozemok parc. č. xxxxxx
v katastrálnom území:	Rusovce
miesto stavby:	v blízkosti cesty I/2

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 dopravného vybavenia:

- pre úplnosť upozorňujeme, že umiestnenie a počet navrhovaných verejných parkovacích státí pri jednotlivých komunikáciách, umiestnenie chodníka namiesto pásu zelene v súbehu s Trasou F a umiestnenie časti pozdĺžnych parkovacích státí namiesto pásu zelene v súbehu s Trasou A6 –

nezodpovedá riešeniu stanovenému v ÚPN-Z Rusovce Sever, avšak v zásade zohľadňuje koncepciu riešenia dopravy v území v zmysle ÚPN-Z Rusovce Sever.

- súčasne k návrhu parkovania poznamenávame: vypočítaná potreba je 85 parkovacích miest, návrh podľa výkresu je 93 parkovacích miest, ÚPN-Z uvažuje pri zodpovedajúcom úseku Trasy C s umiestnením 110 parkovacích miest a súčasne aj s umiestnením 3 x 30 parkovacích miest v hromadných garážach uvažovaných objektov; posúdenie iného riešenia ako stavuje UPN-Z vyžaduje úplné poznanie zámeru výstavby polyfunkčných a obytných objektov.
- neakceptujeme umiestnenie 2 spomaľovacích prahov na komunikáciu Trasa C t. j. umiestnenie prvku upokojenia dopravy na komunikáciu kategórie MO
- podľa výkresovej časti DUR je navrhnutá komunikačná sieť izolovaná t. j. bez prepojenia na jestvujúcu komunikáciu cesta I/2 (*podľa výkresu D.1 - 02 je medzi trasou B a križovatkou C navrhnutý násyp a podľa výkresu s návrhom trvalého dopravného značenia sú na trase B aj na trase A pred príslušnými križovatkami umiestnené zábrany*), pričom súčasne podľa Súhrnnej technickej správy sú križovatky B a C na ceste I/2 súčasťou stavby „Dopravná a technická infraštruktúra Bratislava Rusovce, č. parcel xxxxxxxx a súčasťou stavby „Dopravná a technická infraštruktúra Bratislava Rusovce, č. parcel xxxxxxxx – k uvedenému konštatujeme, že za účelom funkčnosti musí byť navrhnutá komunikačná sieť pripojená na nadradenú komunikačnú sieť t. j. na cestu I/2
- nakoľko umiestnenie kompletných stavebných objektov križovatiek B a C na ceste I/2 neevidujeme ani samostatne ani ako súčasť inej stavby v území, k ich následnému riešeniu žiadame dôsledne splniť aj požiadavky, ktoré boli uplatňované v ÚPN-Z a to:
 - pre zvýšenie bezpečnosti cestnej premávky zmeniť geometriu navrhovaných križovatiek na ceste I/2 tak, a by boli stredové ostrovčeky umiestnené oproti sebe symetricky, bez uvažovaného vyosenia v trasovaní priameho smeru
 - nakoľko z dôvodu výhľadového rozvoja systému MHD so zabezpečením jej preferencie bude v smere z mestskej časti na ceste I/2 vytvorený samostatný BUS-pruh, je takýto pruh účelné zriadiť aj v opačnom smere, a preto nie je potrebné umiestniť zastávku MHD za križovatkou B (v smere do mestskej časti) do zálivu, ale priamo do jazdného pruhu (t. j. rovnaký princíp riešenia ako pri križovatke C v totožnom smere).
 - súčasne upozorňujeme, že s ohľadom na navrhnuté dopravno-urbanistické riešenie nie je účelné následne riešené komunikácie zaradiť do siete miestnych komunikácií hl. mesta ako komunikácie I. resp. II. triedy.

stanovisko útvaru hlavného architekta:

- upozorňujeme na riešenie parkovania kolmo na miestnu komunikáciu – tieto parkovacie miesta budú po odovzdaní hlavnému mestu slúžiť verejnosti a nemôžu sa započítať do riešenia statickej dopravy budúcich investičných zámerov napojených na danú komunikáciu, tieto musia riešiť nároky statickej dopravy na vlastnom pozemku
- pre potreby obsluhy cyklistickej infraštruktúry – v kontaktnom území na hrádzi sa nachádza obľúbená bratislavská cyklotrasa vedená v úzkom kontakte s riešeným územím, je potrebné v ďalšom stupni dokumentácie doriešiť odstavné plochy pre bicykle, resp. sprejazdniť územie pre cyklot dopravu
- pri tvorbe verejných priestorov zdôrazniť a drobnou architektúrou podporiť atraktivitu peších terás k zástavke MHD, resp. kvalitnými architektonickými riešeniami posilniť verejné priestory okolo dopravných uzlov.

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 (ďalej jen „VZN“), ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, najmä s ustanovením § 7 ods. 4 písm. c)

spomenutého VZN, podľa ktorého je osoba vykonávajúca akékoľvek zásahy do verejnej zelene v zmysle zabezpečenia ochrany drevín povinná v odôvodnených prípadoch po písomnom súhlase vlastníka pozemku viesť výkopovú ryhu v koreňovej zóne stromu minimálne vo vzdialenosti štvornásobku obvodu kmeňa meraného vo výške 1,3 m, najmenej však 2,5 m od päty kmeňa,

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

ODPORÚČANIE

z hľadiska tvorby verejných priestorov a zelene:

- pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu. Riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území.

vyplývajúce zo strategických dokumentov HM SR Bratislavy v súlade s Akčným plánom adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy na roky 2017 – 2020 – Adaptačné opatrenia súvisiace so zmenou klímy:

- všetky parkovacie miesta aj spevnené povrchy okrem miestnych komunikácií riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatičeniu strieďať stromami
- podpora zadržiavania zrážkovej vody vo verejnom priestore podporená budovaním vodozadržných opatrení (dažďové záhrady, suché poldre a pod.)

UPOZORNENIE:

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 mesta.

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.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor