

**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Ing. arch. Peter Dodok

Nám. svätej Rozálie 10

900 28 Ivanka pri Dunaji

Váš list
zo dňa **28.11.2022**Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 43765/2023-
93596**Vybavuje / Linka
**Ing. Eva Galiňska
+421 2 59356 294**V Bratislave
01.03.2023**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

| | |
|--------------------------------------|---|
| investor: | OZ NAD KAPLNKOU, Cabanova 6, 841 02 Bratislava 42 v zastúpení Ing. arch. Petrom Dodokom, Nám. svätej Rozálie 10, 900 28 Ivanka pri Dunaji |
| investičný zámer: | Verejná komunikácia (účelová) a verejné osvetlenie, pozemky reg. „C“ KN parc. č. xxx xx xx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx k.ú., Dúbravka |
| žiadosť zo dňa: | 28.11.2022, doplnená 06.12.2022 |
| typ konania podľa stavebného zákona: | územné konanie |
| druh podanej dokumentácie: | dokumentácia pre územné rozhodnutie |
| spracovateľ dokumentácie: | Ing. arch. Peter Dodok Nám. Svätej Rozálie 10 900 28 Ivanka pri Dunaji |
| zodpovedný projektant: | Ing. arch. Peter Dodok autorizovaný architekt 1932 AA |
| dátum spracovania dokumentácie: | 10/2022 |

K predmetnému investičnému zámeru vydalo Hlavné mesto SR Bratislava dňa 21.07.2010 súhlasné stanovisko č. MAGS ORM 45359/10-251502, ktoré bolo neskôr zmenené stanoviskom č. MAGS ORM 52505/13-318451 zo dňa 04.10.2013. Na stavbu bolo dňa 17.10.2011 vydané územné rozhodnutie.

Predložená projektová dokumentácia rieši: novostavbu miestnej účelovej komunikácie MOU 6,0/30, jednopruhovej, obojsmernej so šírkou jazdného pruhu 2,5 m, bez chodníka. Celková dĺžka komunikácie bude 126,28 m. Komunikácia bude napojená na jestvujúcu miestnu komunikáciu III. triedy – ul. K Horánskej studni. Súčasťou komunikácie bude aj verejné osvetlenie v celkovom počte 9 ks stožiarov, ktoré bude slúžiť pre bezpečné osvetlenie novonavrhovanej verejnej komunikácie a čiastočne už jestvujúceho verejného chodníka. Osvetlenie bude napojené zo strany futbalového ihriska z jestvujúceho rozvádzača na ul. Kajerka. Zmena oproti pôvodnému riešeniu, ktoré bolo umiestnené územným rozhodnutím z roku 2011, pozostáva z miernej úpravy tvaru komunikácie (v časti navrhovaného stojiska kontajnerov) a odlišného riešenia odvodnenia komunikácie. Dažďové vody nebudú zvedené do dažďovej kanalizácie, ale majú byť zvedené na terén.

TELEFÓN
+421 2 5935 6111**EMAIL**
info@bratislava.sk**IČO**
00 603 481**ONLINE**
www.bratislava.sk

Nepripustné: V území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov, bytové domy nad 4 nadzemné podlažia, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

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

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu **pre vonkajšie mesto**:

regulačný kód C:

| Kód regul. | IPP max. | Kód funkcie | Názov urbanistickej funkcie | Priestorové usporiadanie | IZP max. | KZ min. |
|------------|----------|-------------|------------------------------|--|--------------|--------------|
| C | 0,6 | 102 | Málopodlažná bytová zástavba | RD pozemok 480 – 600 m ² | 0,25 | 0,40 |
| | | | | RD pozemok 600 – 1000 m ² | 0,22 | 0,40 |
| | | | | radové RD – pozemky 300-400 m ² | 0,32 | 0,25 |
| | | | | átriové RD – pozemky 450 m ² bytové domy | 0,50 0,30 | 0,20 0,35 |

regulačný kód B

| Kód regul. | IPP max. | Kód funkcie | Názov urbanistickej funkcie | Priestorové usporiadanie | IZP max. | KZ min. |
|------------|----------|-------------|------------------------------|--------------------------------------|----------|---------|
| B | 0,4 | 102 | Málopodlažná bytová zástavba | RD pozemok 480 – 600 m ² | 0,25 | 0,40 |
| | | | | RD pozemok 600 – 1000 m ² | 0,23 | 0,40 |
| | | | | RD pozemok nad 1000 m ² | 0,15 | 0,60 |

Poznámka:

- *index podlažných plôch (IPP), udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších navzápných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,*
- *index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,*
- *koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta, podiel započítateľných plôch zelene v území (m²) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m²).*

Funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA ŠPORTU, šport, telovýchova a voľný čas, číslo funkcie 401, stabilizované územie**
Podmienky funkčného využitia plôch: Územia prevažne areálového charakteru s využitím pre šport a telesnú výchovu tvorené krytými športovými zariadeniami, športovými otvorenými ihriskami a zariadeniami, špecifickými zariadeniami športu slúžiacimi pre organizovanú telovýchovu, výkonnostný šport, amatérsky šport a územia slúžiace športovým aktivitám vo voľnom čase. Súčasťou územia je dopravné a technické vybavenie a plochy líniovej a plošnej zelene.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: kryté a otvorené ihriská, zariadenia a areály športu, telovýchovy a voľného času

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: špecifické športové zariadenia jazdeckého, cyklistického, motoristického, vodáckeho, leteckého, modelárskeho športu, zimných športov a iné, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: zariadenia občianskej vybavenosti, ktoré neprekročia 10% z funkčnej plochy, byty v objektoch funkcie – služobné byty

Nepripustné: V území nie je prípustné umiestňovať najmä: bývanie okrem prípustného v obmedzenom rozsahu, areálové zariadenia občianskej vybavenosti, zariadenia a areály výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavby na individuálnu rekreáciu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, zariadenia odpadového hospodárstva, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Funkčné využitie územia:

- ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, **občianska vybavenosť lokálneho významu**, číslo funkcie **202, stabilizované územie**

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia občianskej vybavenosti slúžiace pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia školstva, zariadenia kultúry, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia cirkví, zariadenia verejného stravovania, služieb a obchodu.

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä – bývanie v rozsahu 30% celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, integrované zariadenia občianskej vybavenosti, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia vedenia technickej a dopravnej vybavenosti slúžiace obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä – bývanie v rozsahu do 30% celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

Nepripustné: V území nie je prípustné umiestňovať najmä - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, bývanie v rodinných domoch, bytové domy nad 4 nadzemné podlažia, autokoempingy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Intenzita využitia územia:

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. ÚPN v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať.

Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **vo vonkajšom meste** sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského typu, prevláda uličná zástavba lemujúca mestské komunikácie. Pre vonkajšie územie sú charakteristické komplexy zástavby, areály, územia bytovej zástavby sídliskového typu a rozsiahle územia najmä izolovanej zástavby rodinných domov. V dotváraní území je potrebné rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- z hľadiska funkčného využitia navrhovaný zámer – líniová stavba účelovej komunikácie, ako zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy, patrí medzi **prípustné spôsoby** využitia obidvoch funkčných plôch 102 C a 401, v rámci ktorých je navrhovaná.
- Vo funkčných plochách 102B a 202 je navrhovaný iba stavebný objekt - verejné osvetlenie, ktorý je taktiež možné zaradiť medzi zariadenia a vedenia technickej vybavenosti pre obsluhu územia, ktoré sú v obidvoch funkčných plochách prípustným spôsobom využitia.
- z hľadiska intenzity využitia záujmového územia, navrhovanou zmenou stavby, nedochádza k výraznejšiemu ovplyvneniu hodnôt, ktoré by mali vplyv na ukazovatele intenzity využitia územia oproti riešeniu odsúhlasenému záväzným stanoviskom č. MAGS ORM 45359/10-251502, zo dňa 21.07.2010, neskôr zmenenému stanoviskom č. MAGS ORM 52505/13-318451 zo dňa 04.10.2013.

Uvažovaný investičný 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: | Verejná (účelová) komunikácia a verejné osvetlenie |
| na pozemkoch reg. „C“ parc. č.: | XXX X XXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX |
| v katastrálnom území: | Dúbravka |
| miesto stavby: | pri ul. K Horánskej studni |

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky 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 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 priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia;

z hľadiska tvorby verejných priestorov a z hľadiska ochrany životného prostredia:

- po ukončení stavebných prác, výstavbou poškodené chodníky, spevnené plochy, prípadne komunikácie a zelené plochy uviesť do pôvodného stavu;
- 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 len „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;
- zrážkovú vodu neodvádzať lokálnou dažďovou kanalizáciou, ale zadržiavať v území, odvodnenie riešiť prirodzenými spôsobmi pod alebo na teréne (lokálne vsakovanie);
- vzhľadom na aktívne zadržiavanie zrážkovej vody v území vytvárať čo najkompaktnejšie plochy prírodnej zelene;
- upozorňujeme na priestorové nároky kontajnerových stanovišť resp. osadenie iných foriem zberných nádob (napr. polopodzemných kontajnerov v exteriéri, vid'. Manuál pre stavbu a rekonštrukciu kontajnerového stanovišta vo verejnom priestore HMSR Bratislavy 2020);

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- navrhovanú účelovú cestu požadujeme zadefinovať v zmysle cestného zákona 135/1961 Zb. o miestnych komunikáciách (cestný zákon) ako miestnu cestu III. triedy, f.t. C3 kat. MOU 6,0/30, ktorá bude odovzdaná do majetku hl. mesta na základe Zmluvy/Dohody o budúcom prevode vlastníckeho práva s hl. mestom;
- vydanie stavebného povolenia k stavbe „Verejná komunikácia a verejné osvetlenie“ je podmienené uzatretím Zmluvy/Dohody o budúcom prevode vlastníckeho práva k miestnej ceste III. triedy, f.t. C3 MOU 6,0/30 vrátane dotknutých pozemkov, ktoré sú dopravnými stavbami, s hlavným mestom;
- vydanie kolaudačného rozhodnutia k stavbe „Verejná komunikácia a verejné osvetlenie“ je podmienené zaradením miestnej cesty III. triedy, f.t. C3, MOU 6,0/30 do siete miestnych ciest hl. mesta;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

- do dokumentácie je potrebné doplniť koordinačnú situáciu so zakreslením všetkých existujúcich a navrhovaných inžinierskych sietí. Inžinierske siete treba vybudovať súčasne s komunikáciou tak, aby umožnili pripojenie budúcej zástavby;
- doplniť do textovej aj výkresovej časti projektu pre stavebné povolenie popis návrhu odvodnenia vozovky;
- ide o svahovité územie, ktoré po spevnení povrchu vozovky nebude schopné zachytiť a udržať v území zrážkové vody, bez návrhu konkrétnych vodozadržných opatrení;
- SHMÚ v termíne 08/2021 aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa zvýšili. Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky v území je potrebné použiť aktualizovanú (SHMÚ) 50-ročnú návrhovú privalovú zrážku $p=0,02$, trvajúcu 120 min., s intenzitou $i = 80,6$ l/s./ha a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácií $k=1$, aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre privalovú zrážku (pre lokality DNV, Dúbravka, Karlova Ves, Devín, Lamač, Záhorská Bystrica, Vinohrady, Rača, Vajnory...). Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š.p. , BVS, a.s. a SHMÚ;

