

**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**Gergisák, s.r.o.**  
Kvetná 1505/4B  
900 41 Rovinka  
IČO: 47 763 361Váš list  
zo dňa **17.03.2023**Naše poradové číslo  
**MAGS OUIK 49443/2023-  
417270**Vybavuje / Linka  
**Ing. Veronika Sýkorová  
+421 904 550 184**V Bratislave  
**19.06.2023****VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>A&amp;I, s.r.o., Michalská 19, 811 03 Bratislava, IČO: 36 83 969</b> v zastúpení spoločnosťou <b>Gergisak, s.r.o., Kvetná 1505/4B, 900 41 Rovinka, IČO: 47 763 361</b>
investičný zámer:	<b>Miestna komunikácia na pozemku parc. č. xxxxxxxxxx, k.ú. Staré Mesto</b>
žiadosť zo dňa:	<b>16.03.2023 s posledným doplnením 03.05.2023</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre stavebné povolenie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ateliér Palka, s.r.o., Koprivnícka 9/E, 841 01 Bratislava</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. Alena Palková, autorizovaný stavebný inžinier 0404*A2</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>December 2022 doplnená 03.05.2023</b>

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** miestnu komunikáciu, ktorá sa nachádza pri Búdkovej ceste a nadväzuje na spevnené plochy stavby bytových domov Alfa a Beta. Komunikácia zabezpečuje prístup do garáže na 2.PP bytového domu Alfa a prístup k nehnuteľnostiam ležiacim východne od nej. Miestna komunikácia bude napojená na prístupovú komunikáciu, ktorá je uvažovaná k bytovým domom Alfa a Beta.

Dĺžka navrhovanej komunikácie je 53,87 m, smerovo pokračuje v oblúku polomeru 40,0m, ktorý začína na úseku stavby bytových domov, dĺžka oblúku je 27,56 m, potom pokračuje v priamej trase do konca úseku. Na konci úseku vľavo v smere staničenia je rozšírená spevnená plocha, kde sú umiestnené 2 kolmé parkovacie stojiská, oproti ním je vjazd k nehnuteľnosti na parcele č. xxxxxx. Tieto 2 rozšírenia umožňujú otáčanie na konci komunikácie. Pred plochou na parkovanie je vjazd do garáže umiestnenej na 2. PP bytového domu Alfa.

Konfigurácia svahovitého terénu vyžaduje sklon komunikácie 10,00%, ktorý bude na dĺžke 31,6 m, ďalej bude komunikácia stúpať sklonom 2%, aby sa najnižší bod dostal mimo parcelu č. xxxxxx. Priečny sklon vozovky je dostredný 2%.

Na pravej strane v smere staničenia bude komunikácia ohraničená oporným múrom, ktorý bude na hranici súkromných parciel. Medzi komunikáciou a múrom bude spevnená plocha, na ktorú bude nadväzovať chodník šírky 1,5 m. Chodník bude končiť pri vjazde na parcelu č. 4294/1 a od komunikácie bude oddelený obrubníkom.

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

Hlavné mesto Slovenskej republiky 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 Slovenskej národnej rady 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 01, 02, 03, 05, 06 a 07 (ďalej len „ÚPN“).**

Pre územie, cez ktoré prechádza trasa navrhovanej líniovej stavby stanovuje ÚPN nasledovné **funkčné využitie**:

- **námestia a ostatné komunikačné plochy, rozvojové územie, regulačný kód S, označenie S**

#### **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.

Pre predmetné územie bola schválená územnoplánovacia dokumentácia - **Územný plán zóny Machnáč**, v znení neskorších zmien a doplnkov (ÚPN - Z), v rámci ktorého sú predmetné pozemky súčasťou podsektoru č. **8 - 44/13A**, kde je stanovený typologický druh: rodinný dom samostatne stojaci. Predmetný podsektor bol v zmysle schválených zmien a doplnkov ÚPN - Z 2005 odčlenený\* od sektoru č. **8 - 44/13**, kde je stanovený typologický druh: rodinný dom samostatne stojaci a bytový dom.

#### **Vymedzenie podsektora 8 - 44/13A**

Hranicu tvorí Búdková cesta, hranica sektorov 8-44/11 a 8-44/13, areál bývalej odborovej školy a VŠVU a hranica sektoru 8-44/15.

**Odporúčané regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:** (z regulatív vyberáme informácie k predmetnej stavbe)

**Doprava a technická infraštruktúra:** k územnému konaniu pre umiestnenie stavby objektu spracovať projektovú dokumentáciu prístupovej komunikácie funkčnej triedy D1 a technickej infraštruktúry v celom sektore v nadväznosti na okolité sektory a zabezpečiť vydanie územného rozhodnutia na prístupovú komunikáciu a technickú infraštruktúru k stavbe pred vydaním územného rozhodnutia na výstavbu objektu. Stavebné parcely bez priameho napojenia na komunikačnú sieť sprístupniť zjazdými chodníkmi s možnosťou modifikácie riešenia trasovania. Predĺženie komunikácie Na stráni zaradenej do funkčnej triedy C3, kategórie MO 7/30.

Rezervovať územie pre - trafostanicu T2.

#### **Intenzita využitia územia:**

Časť záujmovej lokality (parcely vo funkčnom využití územia s kódom funkcie 102) je súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu.

**Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:**

- **z hľadiska funkčného využitia** navrhovaný zámer – miestna komunikácia, ako technická vybavenosť pre obsluhu územia funkčnej plochy je v zmysle ÚPN možné umiestňovať komunikačné plochy, ktoré sú verejne prístupné a nezastavané plochy vo funkčnej ploche: námestia a ostatné komunikačné plochy. V zmysle ÚPN-Z sa uvažuje s dobudovaním prístupových komunikácii funkčnej triedy D1 a technickej infraštruktúry v celom sektore v nadväznosti na okolité sektory.
- **z hľadiska intenzity využitia** záujmového územia nemá navrhovaná stavba v zmysle metodiky ÚPN vplyv na územným plánom regulované prvky intenzity využitia územia (IZP, IPP a KZ).

Uvažovaný investičný zámer **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 a s Územným plánom zóny Machnáč v znení zmien a doplnkov.

**Hlavné mesto SR Bratislava**

**S Ú H L A S Í**

s umiestnením stavby:	<b>Miestna komunikácia na pozemku parc. č. xxxxxxxx, k. ú. Staré Mesto</b>
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	<b>xxxxxxx</b>
v katastrálnom území:	<b>Staré Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Búdková ulica</b>

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,
- všetky nové siete viesť v chodníkoch v spoločných kolektoroch tak, aby nová výsadba bola vždy na prírodnom teréne v zelených pásoch bez možnosti pochôdnosti,
- v prípade, že je nutné v koreňovej zóne stromov riešiť pochôdnosť, je potrebné priepustnosť povrchov pre vodu a ochranu koreňov riešiť v bunkových systémoch (napr. SILVACELL);

#### **z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- Hlavné mesto SR Bratislava v zmysle § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) a z hľadiska verejného dopravného vybavenia so stavbou „Miestna komunikácia na pozemku p.č. 4289/16“ súhlasí s podmienkami: 2 PM (krátkodobé, pre návštevy) umiestnené v rámci navrhovanej stavby (pri obratisku) požadujeme ponechať verejne prístupné.
- Vydanie stavebného povolenia k stavbe „Miestna komunikácia na pozemku p.č. 4289/16“ je podmienené uzavretím Zmluvy/Dohody o budúcom prevode vlastníckeho práva k predmetnej stavbe (SO 01 Miestna komunikácia) miestnej cesty III. triedy, f.t. D1 š. 3,5 m vrátane dotknutých pozemkov s hlavným mestom.
- Vydanie kolaudačného rozhodnutia k stavbe „Miestna komunikácia na pozemku p.č. 4289/16“ je podmienené: zaradením miestnej cesty III. triedy, f.t. D1 š. 3,5m do siete miestnych ciest hlavného mesta.
- Upozorňujeme: V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej pozemnej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.
- Poznámka: PD doplnená o upravenú technickú správu a dopravný výkres dňa 03.05.2023.

#### **z hľadiska riešenia technického vybavenia:**

- Komunikácia bude umiestnená v prudkom svahovitom teréne. Dĺžka riešeného úseku komunikácie je 53,87 m. Odvodnenie komunikácie je navrhnuté pozdĺžnym a priečnym sklonom vozovky do líniových žlabov, ktoré budú zaústené do vsakovacej ryhy pri hrane komunikácie.
- S predloženým návrhom súhlasíme s podmienkami, ktoré požadujeme zapracovať do projektu pre stavebné povolenie:
- V textovej časti projektu chýbajú hydrotechnické výpočty množstva zrážkových vôd v l/s a potrebný objem záchytných vsakovacích rýh v m<sup>3</sup>. Potrebne doplniť.
- V situácii je zakreslený vsak 1, ktorý nie je v textovej časti spomenutý. Odporúčame zrážkové vody z komunikácii odviezť do vsakovacieho objektu s väčším retenčným objemom ako sú vsakovacie ryhy.
- SHMU v termíne 08/2021 aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa zvýšili. Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky je potrebné (pre lokality Staré Mesto, Nové Mesto, Ružinov, Trnávka, Nivy, Nové Mesto, Čunovo, Jarovce, Rusovce, Petržalka, Vrakuňa, Podunajské Biskupice, ak je v území vhodné infiltračné podložie) použiť aktualizovanú 20-ročnú návrhovú prívalovú zrážku  $p=0,05$ , trvajúcu 15 min., s intenzitou  $i=244 \text{ l.s-1.ha-1}$  a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácií  $k=1$  (pri vodonepriepustných povrchoch), aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre prívalovú zrážku.
- Vzhľadom na prudký svahovitý terén je potrebné zachytenie dažďových vôd venovať zvýšenú pozornosť. Nakladanie so zrážkovými vodami musí byť navrhnuté tak, aby neodtekali na cudzie pozemky, vrátane komunikácie na Búdkovej ceste.

#### **z hľadiska budúcich majetkovo - 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

#### **UPOZORNENIE:**

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

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

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.

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: potvrdený výkres: č. 2 - Situácia

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto  
potvrdený výkres: č. 2 - Situácia  
Magistrát ODI, OUIC – archív

S pozdravom

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