

**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pani

**Tatiana Ivicová**Orenburská 12700/17A  
821 06 BratislavaVáš list  
zo dňa **07.08.2023**Naše poradové číslo  
**MAGS OUIIC 43328/2024-  
19630**Vybavuje / Linka  
**Ing. arch. Ľuboš Labanc  
+421 904 590 019**V Bratislave  
**17.01.2024****VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| investor:                            | <b>Nový Ružinov s.r.o., Dvořákove nábřeží 8/a, 811 02 Bratislava,</b><br>v zastúpení Tatiana Ivicová |
| investičný zámer:                    | <b>PARKOVÁ ZELEN S OBSLUŽNOU KOMUNIKÁCIOU, k.ú. Nivy,</b><br><b>Bratislava</b>                       |
| žiadosť zo dňa:                      | <b>07.08.2023</b>  |
| typ konania podľa stavebného zákona: | <b>územné konanie</b>  |
| druh podanej dokumentácie:           | <b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>   |
| spracovateľ dokumentácie:            | <b>COMPASS s.r.o., Bajkalská 29/E,</b><br><b>821 01 Bratislava</b>                                   |
| zodpovedný projektant:               | <b>Ing. arch. Juraj Benetin</b><br><b>autorizovaný architekt 1769 AA</b>                             |
| dátum spracovania dokumentácie:      | <b>07. 2023</b>  |

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** výstavbu spevnených plôch a úpravu jestvujúcich neutržiavaných plôch zelene. Podľa dokumentácie navrhovaný objekt dopĺňa funkciu pobytovej zelene v príslušnom území, ktoré charakterovo nadväzuje na existujúce budovy respektíve ich vnútroblokové zelené plochy.

Najrozsiahljšou časťou je navrhovaná úprava plôch zelene, obsahuje veľkú trávnatú plochu v centrálnej časti – pravidelne kosený trávnik veľkého oválneho tvaru, vo východnej časti prvky terénnych úprav. Ich základom je štvorcová sieť, v ktorej sa nachádzajú zrezané kužele s odlišnými priemetmi i výškami. Na ostatných častiach plôch zelene je plánovaná výsadba lúčneho spoločenstva.

Spevnené plochy sú riešené v západnej časti riešeného územia. Sú tvorené chodníkom, ktorý nadväzuje na jestvujúci chodník pri južnom okraji riešeného územia, komunikáciou, parkovacími miestami a ostatnými spevnenými plochami. Svojím priestorovým riešením vytvárajú kompaktný celok. Na ostatných spevnených plochách sa navrhujú prvky drobnej architektúry (lavičky, odpadkové koše, stojany na bicykle) a tzv. „kontajner – náradovňa“. V zmysle posudzovanej dokumentácie ide o dočasnú stavbu, ktorá slúži ako náradovňa (sklad náradia). Z prevádzkového hľadiska budú mať k nemu prístup len obyvatelia okolitých objektov. Ako stavba nie je ďalej dostatočne zdokumentovaná, preto nie je predmetom posúdenia tohto záväzného stanoviska.

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

**Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii**  
(za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

|                                       |                        |
|---------------------------------------|------------------------|
| - výmera záujmového územia:           | 6050,00 m <sup>2</sup> |
| - zastavaná plocha:                   | 0,00 m <sup>2</sup>    |
| - podlažná plocha nadzemných podlaží: | 0,00 m <sup>2</sup>    |
| - zeleň:                              |                        |
| na teréne:                            | 5263,00 m <sup>2</sup> |
| započítateľná zeleň:                  | 5263,00 m <sup>2</sup> |
| - spevnené plochy:                    | 787,00 m <sup>2</sup>  |
| - počet bytov:                        | 0                      |
| - počet podlaží PP/NP:                | 0                      |
| - počet parkovacích miest:            | 8                      |

**Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:**

V rámci stavby sa navrhuje vybudovať úsek pozemnej komunikácie s 8 kolmými stojiskami, ktoré budú náhradou za jestvujúce stojiská zabraté novovzniknutou stykovou križovatkou. Stavba je pripojená na sieť jestvujúcich pozemných komunikácií vybudovaných v rámci zástavby s názvom „Nový Ružinov“, súčasťou stavby budú chodníky a prvky cyklo dopravy (stojany). Úsek pozemnej komunikácie sa rieši ako účelová cesta verejná, a to vo väzbe na totožný charakter celého rozsahu už vybudovanej (a skolaudovanej) siete v tejto lokalite.

**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, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“).**

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. 15399/70, 15399/71, 15399/73, 15399/74, 15399/75, 15399/76, 15399/67, 15399/66, 15399/65, 15399/64, 15399/63, 15399/62, 15399/47, 15399/11, 15399/6, 15397/1, 15397/2, 15397/3, 15397/4, 15399/1, 15393/4, 15391/1, 22198/6, k.ú. Nivy**, ÚPN stanovuje:

**Funkčné využitie územia:**

- ÚZEMIA DOPRAVY A DOPRAVNEJ VYBAVENOSTI, **plochy zariadení železničnej dopravy**, číslo funkcie **702, rozvojové územie**  
(prevažná východná časť riešeného územia)
- ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENE, **ostatná ochranná a izolačná zeleň**, číslo funkcie **1130, rozvojové územie**  
(menšia západná časť riešeného územia)

**Plochy zariadení železničnej dopravy, číslo funkcie 702**

**Podmienky funkčného využitia plôch**

Územia určené pre umiestnenie stavieb a zariadení, ktoré slúžia pre prevádzku železničnej dopravy A – osobnej, B – nákladnej.

**Spôsoby využitia funkčných plôch**

**Prevládajúce:**

A - stanice a zastávky osobnej dopravy

B - stanice nákladné, odstavné a zriaďovacie, rušňové depá

**Prípustné:** V území je prípustné umiestňovať najmä:

A - zariadenia administratívy súvisiace s funkciou, zariadenia občianskej vybavenosti súvisiace s funkciou, parkoviská a parkinggaráže, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia;

B - zariadenia administratívy súvisiace s funkciou, sklady, skladové plochy a prevádzky súvisiace s funkciou, zariadenia vybavenosti pre obsluhu prevádzok, parkoviská, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

**Prípustné v obmedzenom rozsahu:**

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:

A - byty v objektoch funkcie - služobné byty, zeleň líniovú a plošnú;

B - byty v objektoch funkcie - služobné byty, zeleň líniovú a plošnú, zariadenia na separovaný zber odpadu.

**Nepripustné:** stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

**Ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130**

**Podmienky funkčného využitia plôch**

Územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.

**Spôsoby využitia funkčných plôch**

**Prevládajúce:** zeleň líniová a plošná.

**Prípustné:** V území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti s ochrannými pásmami.

**Prípustné v obmedzenom rozsahu:** V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: stavby pre individuálnu rekreáciu mimo koridorov plynovodov, vodovodov, produktovodov, drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, ČSPH, diaľničné odpočívadlá, odstavné státa a parkoviská, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia, zariadenia na separovaný zber odpadov miestneho významu okrem nebezpečného odpadu.

**Nepripustné:** stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Parcely 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.

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

- **z hľadiska funkčného využitia:**

- Vo funkčnom využití územia *plochy zariadení železničnej dopravy, číslo funkcie 702*, patrí zeleň líniová a plošná medzi spôsoby využitia prípustné v obmedzenom rozsahu.
- Vo funkčnom využití územia *ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130*, patrí zeleň líniová a plošná medzi prevládajúce spôsoby využitia.
- Vzhľadom na ekostabilizačnú funkciu, zvyšovanie kvality prostredia a ostatné pozitívne vplyvy na každú časť územia mesta sú plochy zelene pozitívnym prínosom pre rozvoj dotknutej lokality.
- Spevnené plochy ako zariadenia a vedenia dopravnej vybavenosti vo funkčnej ploche *ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130*, resp. ako parkoviská alebo zariadenia a vedenia dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia vo funkčnej ploche *plochy zariadení železničnej dopravy, číslo funkcie 702*, sú zaradené medzi prípustné spôsoby využitia.
- **Navrhovaný investičný zámer je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.**

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):
- Z hľadiska intenzity využitia územia považujeme predmetný investičný zámer za akceptovateľný – **je riešený v súlade so stanovenou reguláciou dotknutého rozvojového územia.**

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:           | <b>PARKOVÁ ZELEŇ S OBSLUŽNOU KOMUNIKÁCIOU</b>  |
| na pozemkoch reg. „C“ parc. č.: | <b>15399/70, 15399/71, 15399/73, 15399/74, 15399/75, 15399/76, 15399/67, 15399/66, 15399/65, 15399/64, 15399/63, 15399/62, 15399/47, 15399/11, 15399/6, 15397/1, 15397/2, 15397/3, 15397/4, 15399/1, 15393/4, 15391/1, 22198/6</b> |
| v katastrálnom území:           | <b>Nivy</b>  |
| miesto stavby:                  | <b>Slovnaftská 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 hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia;

#### **z hľadiska riešenia dopravného vybavenia a v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h:**

- z dôvodu potreby zachovania kontinuity jestvujúceho chodníka, ktorý je súčasťou príľahlej komunikačnej siete vybudovanej v lokalite Nový Ružinov, žiadame riešiť jeho prevedenie v mieste novovytváranej stykovej križovatky bez zmeny nivelety, t. j. riešiť ho ako priebežný chodník (v zmysle Manuálu verejných priestorov, sprac. Metropolitný inštitút Bratislavy). Polomery smerových oblúkov v stykovej križovatke žiadame minimalizovať na najmenšie normou STN 736110 dovoľené hodnoty;
- ďalej oznamujeme, že s ohľadom na v rámci projekčnej prípravy deklarované riešenie komunikačnej siete v lokalite Nový Ružinov (konkr. stavba „Dunajské predmestie – Polyfunkčný súbor III. etapa, SO – Komunikácie, parkoviská a spevnené plochy“) ako siete miestnych obslužných ciest, funkčnej triedy C3, považujeme za účelné zaradiť tieto komunikácie v celom rozsahu do siete miestnych ciest mesta. Informujeme, že v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov a vyhlášky 35/1984, ktorou sa cestný zákon vykonáva, sú stojiská umiestňované v dopravnom priestore miestnych ciest ich súčasťou,. Tieto budú taktiež odovzdané ako súčasť miestnych ciest do majetku mesta;

#### **z hľadiska tvorby verejných priestorov:**

- tvorbu verejného priestoru odporúčame navrhnuť na podklade Manuálu verejných priestorov Bratislavy (spracovateľ: MIB; rok spracovania: 2020), ktorý definuje základné princípy tvorby verejného priestoru; pre detailné riešenie jednotlivých prvkov sú

vypracované spodobňujúce dokumenty ako napr. – Princípy a štandardy povrchov chodníkov, Princípy a štandardy stojanov na bicykle a pod.;

- parkovo upravenú zeleň štandardne charakterizuje trojetážová výsadba zelene (rozmanitých druhov rastlín, krovín a drevín), preto požadujeme riešiť predmetnú trojetážovú výsadbu zelene v primeranej časti riešeného územia;

#### **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;
- v zmysle platnej normy STN 736110 žiadame na všetkých navrhovaných parkovacích plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch za sebou realizovať výsadbu vysokej zelene v počte minimálne jeden strom na štyri parkovacie miesta v priestore medzi protíľahlými stojiskami;
- ako súčasť parteru doriešiť odpadové hospodárstvo, zber musí byť dobre prístupný z verejnej komunikácie, upozorňujeme na priestorové nároky kontajnerových stanovišť, resp. osadenie iných foriem zberných nádob (napr. polopodzemných kontajnerov v exteriéri, viď. Manuál pre stavbu a rekonštrukciu kontajnerového stanovišta vo verejnom priestore HMSR Bratislavy 2020);

**z hľadiska tvorby zelene a adaptácie na zmenu klímy** v ďalšom stupni projektovej dokumentácie rešpektovať ÚPN, kapitola 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:

- zvyšovať podiel plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, komunikácií a parkovísk;
- vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi, živými plotmi, trávnatými plochami a mestskými lúkami so zastúpením druhov reprezentujúcich miestnu faunu a flóru so schopnosťou adaptácie na zmenu klímy v jej čo najširšej možnej diverzite;
- v mestskom prostredí využívať a budovať vodné prvky – napr. retenčné a biotopové vodné plochy a jazierka, fontány, vodná hmla, zvyšovanie počtu pitných fontánok a ďalších vodných ochladzujúcich prvkov;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame realizáciu vertikálnych zelených stien, fasád a vegetačných striech; zvoliť svetlé materiály a farby;
- zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a terás do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadržiavacej schopnosti podlažia;
- zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania;
- zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znižovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály;

#### **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:

V projektovej dokumentácii sú menšie nezrovnalosti, konkrétne vizualizácia návrhu na úvodnej strane obsahuje bežeckú dráhu a v jej centrálnom priestore 2 ihriská. Tieto prvky nie sú predmetom posúdenia, nakoľko ďalej v dokumentácii nie sú neriešené. Upozorňujeme však, že podľa dotknutej regulácie funkčného využitia územia vo funkčnej ploche *plochy zariadení železničnej dopravy, číslo funkcie 702*, sú stavby slúžiace pre šport zaradené medzi stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou. Tie patria medzi neprípustné spôsoby využitia tejto funkčnej plochy. Nemá to vplyv na celkové posúdenie predloženej dokumentácie stavby. Uvedenú chybu požadujeme však opraviť.

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.

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, 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.

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.

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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy: Situácia, Reprezentatívny rez územím

Co: MČ Bratislava – Ružinov  
potvrdené výkresy: Situácia, Reprezentatívny rez územím  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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