



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, § 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 investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:**

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch:

**- zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, kód regulácie G**

**Podmienky funkčného využitia plôch:**

Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried.

Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch.

Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

**Intenzita využitia územia:**

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.

V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu *pre vonkajšie mesto*:

**kód regulácie: G**

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
G	1,8	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,30	0,20

*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 nadväzných 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 rastlome 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 ( $m^2$ ) = KZ x rozloha funkčnej plochy ( $m^2$ ).

K predloženému investičnému zámeru bolo vydané dňa 26.06.2018 stanovisko k investičnému zámeru č. MAGS OUIK 43777/18-316374, v ktorom sa konštatovalo, že navrhovaný investičný zámer v rozsahu predloženej dokumentácie, je možné hodnotiť ako súlad s Územným plánom Hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov. V ďalšom stupni projektovej prípravy sme žiadali dodržať vypočítané regulatívy intenzity využitia územia, hlavne min. koeficient zelene.

#### **Vyhodnotenie podľa údajov z predloženej DÚR:**

plocha riešeného územia: 13501m<sup>2</sup>  
 zastavaná plocha objektami celkom = 3514m<sup>2</sup>  
 podlažná plocha celkom = 22207m<sup>2</sup>  
 obostavaný priestor = 95499m<sup>3</sup>  
 spolu zeleň = 2859m<sup>2</sup>  
 počet parkovacích miest = 346  
 spolu počet bytov = 168  
 počet apartmánov = 59

#### **Vypočítané koeficienty intenzity využitia územia z predložených údajov v DÚR**

IZP = 0,260277 = 0,26 - vyhovuje  
 IPP = 1,6448411 = 1,6 - vyhovuje  
 KZ = 0,211762 = 0,21 - vyhovuje

Z vyhodnotených údajov uvedených v predloženej DÚR, vypracovanej Ing. arch. Martou Kropilákovou, AA, reg.č. 1001AA vyplýva, že regulatívy intenzity využitia územia boli dodržané ako aj min. koeficient zelene.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že 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>Bytový a občiansky súbor stavieb Devínska Nová Ves – Pod srdcom</b>
na parcele číslo:	<b>xx</b>
v katastrálnom území:	<b>Devínska Nová Ves</b>
miesto stavby:	<b>lokalita Glavica - Pod srdcom</b>

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**:

- 1.) Z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia** k predloženej dokumentácii uvádzame:
  - výpočet nárokov na statickú dopravu nepovažujeme za korektný, vo výpočte je použitý koeficient mestskej polohy pre obchodné centrum  $k_{mp} = 0,7$ , pričom navrhnutý bytový

a občiansky súbor nie je obchodným centrom; napriek uvedenému je navrhnutý vyšší, teda dostatočný počet parkovacích miest.

- z dokumentácie nie je zrejmé, či stavebný objekt *SO 03 Komunikácie vozidlové, pešie, parkoviská* obsahuje: 1. riešenie predĺženia chodníka pri komunikácii k OC Glavica, 2. riešenie prepojenia spevnenej plochy pred pivnou reštauráciou na komunikáciu pri prevádzke Lidl (vo výkrese situácie objektu *SO 03 Komunikácie vozidlové, pešie, parkoviská* uvedený chodník a dopravné prepojenie nie sú vyznačené, avšak vo výkrese Architektonická situácia sa nachádzajú; v popise stavebného objektu SO 03 dotazované informácie absentujú).

Súčasťou dokumentácie je aj **Dopravno-kapacitné posúdenie (spracovateľ Alfa 04, a.s., október 2018)**. Predkladané dopravno-kapacitné posúdenie má za cieľ:

- Sumarizovať dopravno – inžinierske informácie zaoberajúce sa aktuálne pripravovaným dopravným napojením Bytového a občianskeho súboru stavieb Devínska Nová Ves – Pod Srdcom,
- Zhodnotiť výkonnosť navrhovaného technického riešenia napojenia so zameraním sa na aktuálne informácie o širšom zázemí.

Pre potreby spracovania predkladanej dokumentácie bol vykonaný smerový dopravný prieskum 11.9.2018 (utorok) v križovatkách: Eisnerova – okružná pri Tescu, Eisnerova – pod železničným nadjazdom smerom do Bratislavy.

Dopravná prognóza je vypracovaná pre časový horizont roku 2021, kedy sa predpokladá uvedenie investície do prevádzky a pre rok 2031, 10 rokov po uvedení investície do prevádzky.

Doprava generovaná „Bytovým a občianskym súborom stavieb Devínska Nová Ves – Pod Srdcom“ predstavuje pri počte 311 parkovacích miest v ranej špičkovej hodine spolu 119 járd (26 príjazdov a 93 odjazdov). V popoludňajšej špičkovej hodine predstavuje spolu 119 járd (83 príjazdov a 36 odjazdov).

Do dopravnej prognózy bola tiež započítaná generovaná doprava od BD Bystrická a generovaná doprava od investície Devínka Pod lesom.

Do dopravno – kapacitného posúdenia boli zahrnuté nasledovné križovatky:

- Eisnerova – pod železničným nadjazdom,
- Okružná križovatka pri Tescu.

*Záver spracovateľa DKP:*

Zo záverov DKP vyplýva, že Bytový a občiansky súbor stavieb Devínska Nová Ves – Pod Srdcom priťažuje okružnú križovatku pri Tescu v roku 2021 v ranej špičke 10,2 % a v popoludňajšej špičke 8,7 %. V roku 2031 v ranej špičke 9,8 % a v popoludňajšej špičke 8,5 %. Stykovú križovatku priťažuje v roku 2021 v ranej špičke 7,9 % a v popoludňajšej špičke 7,1 %. V roku 2031 v ranej špičke 7,5 % a v popoludňajšej špičke 6,8 %.

Navrhované dopravné napojenie kapacitne vyhovie po všetky posudzované obdobia predpokladaným nárokom dopravy.

Hodnotenie dopravno – kapacitného posúdenia zo strany ODI:

- Dopravno – kapacitné posúdenie bolo spracované korektne v zmysle platných technických noriem, predpisov a v zmysle Metodiky dopravno – kapacitného posudzovania vplyvov investičných projektov (MG 05/2014).
- V dopravno – kapacitnom posúdení evidujeme nasledovné:
- V prílohovej časti chýba kapacitný výpočet okružnej križovatky pre rok 2021 a v roku 2031 pre rannú špičkovú hodinu. Uvedený je kapacitný výpočet len pre poobedňajšiu špičkovú

hodinu v roku 2031. Po našom preverení však čiastkové závery ku kapacitnému výpočtu okružnej križovatky pre jednotlivé časové obdobia akceptujeme.

- Z dopravno – kapacitného posúdenia vyplýva, že styková križovatka Eisnerova – pod železničným nadjazdom je už v súčasnosti podľa výpočtu TP 102 v stupni funkčnej úrovne dopravy E, kde je nevyhovujúce ľavé odbočenie v smere Eisnerova – Opletalova. Pritiaženie od navrhovanej investície však tento stav na ľavom odbočení nijak neovplyvňuje.
- Pre posudzovaný Bytový a občiansky súbor stavieb Devínska Nová Ves – Pod Srdcom nevyplývajú žiadne úpravy na komunikačnej sieti. Závery spracovateľa DKP akceptujeme aj napriek vyššie uvedenému. Predložené DKP berieme na vedomie.

**Vzhľadom na uvedené z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia s umiestnením bytového a občianskeho súboru v zmysle predloženej dokumentácie súhlasíme s podmienkou:** stavebný objekt *SO 03 Komunikácie vozidlové, pešie, parkoviská* bude riešený podľa výkresu Architektonická situácia:

- bude predĺžený existujúci chodník pri komunikácii k OC Glavica
- bude zabezpečené prepojenie spevnenej plochy pri pivnej reštaurácii s komunikáciou pri prevádzke Lidl.

**Upozorňujeme:** S ohľadom na navrhnuté dopravno-urbanistické riešenie nie je účelné následne prístupové komunikácie budované v rámci bytového a občianskeho súboru zaradiť do siete miestnych komunikácií hl. mesta ako miestne komunikácie I. resp. II. triedy.

## **2.) Z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- Vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy.

## **3.) Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklímy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava žiada:**

- V zmysle platnej normy STN 736110 Z1 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 protiľahlými stojiskami.

## **4.) Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklímy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:**

- Parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávňovacími tvárniciami.
- Zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území.
- V ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav.

**UPOZORNENIE:**

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

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.

S pozdravom

**JUDr. Ivo Nesrovnal v.r.**  
**primátor**

Príloha – potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Devínska Nová Ves + potvrdená situácia  
Magistrát – ODI, archív