



Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS OUIK	Ing. arch. Labanc / 213	12. 09. 2017
	44873/17-307623		

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	UPC BROADBAND SLOVAKIA, spol. s r.o., Ševčenkova 36, 851 01 Bratislava
stavba:	Zariadenie elektronickej komunikačnej siete pre rodinné domy Bratislava – Nové záhrady I až VII
žiadosť zo dňa:	23. 05. 2017
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Juraj Láska – EKS
dátum spracovania dokumentácie:	05. 2017

Predložená dokumentácia rieši: rozšírenie verejnej multifunkčnej elektronickej komunikačnej siete (EKS) v oblasti zástavby rodinných domov na uliciach Nové záhrady I až VII, Krajinská a Domové role. Navrhovaná trasa EKS je vedená niekoľkými vetvami v dotknutom území prevažne popri komunikáciách, v miestach prekrížovania s komunikáciou je vedená popod teleso tejto komunikácie. Výkopy rýh pre uloženie káblov EKS je z 26% vedený v spevnenom povrchu, 64% vedený v zeleni a zvyšok tvoria podvrty, tzn. mikro-tunelovanie s následným uložením ochranných rúr – riešenie priechodov pod chodníkmi a komunikáciami.

Bod napojenia na existujúcu sieť bude podzemná káblová šachta pri dome Krajinská cesta 1003/2. Šachtou ide optická trasa UPC. Zo šachty sa položí optická chránička, do ktorej sa neskôr zafúkne optický kábel, ktorým sa po napojení na sieť bude šíriť signál z/do hlavnej stanice UPC na Ševčenkovej 36. Optický signál bude konvertovaný na elektrický signál optickým prevodníkom v hlavnej skrinke č. 11 pri adrese Nové záhrady VII 14. Signál bude ďalej vedený sústavou koaxiálnych káblov, zosilňovačov a pasívnych prvkov až do jednotlivých objektov IBV, kde bude ukončený na TV/dátovej zásuvke. Zo zásuvky bude napojený TV prijímač, resp. modem pre dátové služby.

Projekt počíta s inštaláciou vonkajších technologických skriň – celkovo 22 ks. Aktívne prvky siete, teda zosilňovače a optický prevodník, si pre svoju prevádzku vyžadujú elektrickú energiu a to zálohovanú pre prípad výpadku verejnej energetickej siete. Zabezpečenie zálohovanej elektrickej energie pre tieto prvky bude vyriešené zdrojom UPS (uninterruptible power supply) Alpha, ktorý bude umiestnený v hlavnej technologickej skrinke 11 pri objekte na adrese Nové záhrady VII 14. Celkový počet plánovaných pripojených rodinných domov v záujmovej oblasti je 115, pričom sa počíta aj s pripojením 58 okolitých parciel pre potenciálnu budúcu výstavbu. Celková dĺžka zemných prác pre výkopy rýh činí 4230 m.

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 stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmová lokalita: **územie ulíc Nové záhrady I až VII, Krajinská a Domové role a častí prislúchajúcich pozemkov**, stanovuje funkčné využitie územia:

- **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102**

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiaru ochranu a civilnú obranu.

V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Do počtu nadzemných podlaží sa nezahrňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

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

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 požiaru a civilnú obranu.

- **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.

- **námestia a ostatné komunikačné plochy** (biela plocha) t.j. verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraňované 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.

Pozemky, pre ktoré je stanovené funkčné využitie územia *ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130*, sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Meradlom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality. Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné vo vnútornom meste, kde sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby.

Parcely, pre ktoré je stanovené funkčné využitie územia *málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102 a zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501*, sú 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. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Kód Reg.	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 - 600m ²	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 - 1000 m ²	0,22	0,40
				radové RD - pozemky 300 - 450 m ²	0,32	0,25
				átriové RD - pozemky 450 m ²	0,50	0,20
				bytové domy – rozvoľnená zástavba	0,30	0,25
G	1,8	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,34	0,25

Poznámka:

index podlažných plôch (IPP) udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území

k celkovej výmere vymedzeného územia.

koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Hodnotenie riešenia dopravného vybavenia:

Stavba je lokalizovaná v území, kde absentuje kapacitný komunikačný systém, jestvujúce komunikácie nemajú normové šírkové parametre, vhodné technické vyhotovenie, chýbajú chodníky. V súvislosti s potrebnou rekonštrukciou, rozšírením komunikácií a dostavbou chodníkov nie je vylúčená v budúcnosti stavebná činnosť aj na pozemkoch, na ktorých je umiestňovaná telekomunikačná sieť. Konceptiu riešenia dopravy v území stavby vyriešila Urbanistická štúdia Prievoz – Nové záhrady (sprac. Form-A a FORM-PROJEKT, rok 2000).

Navrhované rozšírenie verejnej multifunkčnej elektronickej komunikačnej siete ako zariadenie a vedenie technickej vybavenosti pre obsluhu územia je zaradená medzi **prípustné spôsoby využitia** funkčných plôch: *málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501 a ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130*. Časť navrhovanej EKS je riešená vo funkčnej ploche **námestia a ostatné komunikačné plochy** (biela plocha) t.j. verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami, na ktorých pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry. Uvažovaný 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:	Zariadenie elektronickej komunikačnej siete pre rodinné domy Bratislava – Nové záhrady I až VII
v katastrálnom území:	Ružinov
miesto stavby:	územie ulíc Nové záhrady I až VII, Krajinská a Domové role a častí prislúchajúcich pozemkov

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 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

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.

UPOZORNENIE:

Upozorňujeme na možnú stavebnú činnosť v budúcnosti, súvisiacu s nevyhnutnosťou skapacitniť jestvujúci komunikačný systém v území, tzn. rozšíriť, rekonštruovať komunikácie a dobudovať chodníky.

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

Prílohy: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OSRMT, ODI