



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Ing. arch. Juraj Kerti

Zlatohorská 9
841 03 Bratislava

Váš list
zo dňa **25.10.2021**

Naše poradové číslo
MAGS OUIČ 64612/2021
41692/2022-
510870

Vybavuje / Linka
Ing. arch. Martin Pipiška **30.03.2022**
+421 2 59356 413

VEC:

Zmena záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS OUIČ 57684/17-454035 zo dňa 20.02.2018.

investor:	LAMAČ LAND, s.r.o., Košická 52/A, 821 08 Bratislava
investičný zámer:	Bytový dom - novostavba Zmena situovania stavebných objektov: SO 12 – NN káblové rozvody, SO 13 – NN prípojka k.ú. Lamač
žiadosť zo dňa:	25.10.2021
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Juraj Kerti, reg. č. 0401 AA
dátum spracovania dokumentácie:	október 2021

Pre stavbu „Bytový dom-novostavba“ v k.ú. Lamač vydalo Hlavné mesto SR Bratislava súhlasné záväzné stanovisko pod č. 57684/17-454035 dňa 20.02.2018, pre investora LAMAČ LAND, s.r.o., Košická 52/A, 821 08 Bratislava. Dokumentáciu spracoval Ing. arch. Juraj Kerti, Ing. Mgr. art. Martin Vanko, Ing. Mgr. art. Ľubomír Fuňa v termíne november 2017.

Projektová dokumentácia riešila výstavbu bytového domu s 26 bytmi a 12 apartmánmi v lokalite Staré záhrady pri Hodonínskej ulici v k.ú. Lamač. Posudzovaný bol bytový dom s deviatimi nadzemnými podlažiami a jedným čiastočne ustúpeným podlažím, s plochou strechou. Statická doprava bola riešená s celkovým počtom 46 parkovacích miest na vonkajšej spevnenej ploche.

Stavba bola umiestnená na základe Územného rozhodnutia pod č. 2019-2017/835-217/RUSK/UR/De, právoplatné dňa 11.02.2019 a zahŕňala objektovú skladbu:

- SO 01 – Bytový dom
- SO 02 – Spevnené plochy a komunikácie
- SO 03 – Vjazd na pozemok
- SO 04 – Chodník – Hodonínska
- SO 05 – Oporný múr
- SO 06 – Prípojka vody
- SO 07 – Areálový rozvod vody
- SO 08 – Splašková kanalizácia
- SO 09 – Dažďová kanalizácia
- SO 10 – Transformačná stanica

TELEFÓN
+421 2 59356 435

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

SO 11 – VN prípojka
SO 12 – NN káblové rozvody
SO 13 – NN prípojka
SO 14 – Areálové osvetlenie
SO 15 – Prekládka NN vzdušného vedenia
SO 16 – Terénne a sadové úpravy
SO 17 – Oplotenie
SO 18 - Prieput

Aktuálne predložená projektová dokumentácia rieši: zmenu stavby s navrhovanou objektovou skladbou:

SO 01 – Bytový dom
SO 02 – Spevnené plochy a komunikácie
SO 03 – Vjazd na pozemok
SO 04 – Chodník – Hodonínska
SO 05 – Oporný múr
SO 06 – Prípojka vody
SO 07 – Areálový rozvod vody
SO 08 – Splašková kanalizácia
SO 09 – Dažďová kanalizácia
SO 10 – Transformačná stanica – ruší sa
SO 11 – VN prípojka – ruší sa
SO 12 – NN káblové rozvody – nové trasovanie
SO 13 – NN prípojka – nové trasovanie
SO 14 – Areálové osvetlenie
SO 15 – Prekládka NN vzdušného vedenia
SO 16 – Terénne a sadové úpravy
SO 17 – Oplotenie
SO 18 - Prieput

Stavebné objekty SO – 10 Trafostanica, SO 11 – Prípojka VN, SO 12 – NN káblové vedenie, SO 13 – NN prípojka sa menia na základe požiadavky Západoslovenskej distribučnej, a.s. v zmysle vyjadrenia k projektovej dokumentácii zo dňa 02.11.2020.

Nová trasa káblovej prípojky NN začína napojením z navrhovaného bytového domu ku komunikácii pri premostení nad Lamačským potokom. Následne sa napája na novú trasu káblových rozvodov NN a pokračuje ďalej pozdĺž komunikácií Hodonínska a Na barine, kde sa napája pri bytových domoch na existujúcu trafostanicu. Celková dĺžka káblovej prípojky je približne 31 m a celková dĺžka káblového vedenia je približne 305 m.

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 stavebných objektov SO 12 – NN káblové rozvody – nové trasovanie, SO 13 – NN prípojka – nové trasovanie 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 ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia

- **ÚZEMIE MESTSKEJ ZELENE, ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130, rozvojové územie,**
- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, kód regulácie B,**
- **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, rozvojové územie, kód regulácie F,**
- **plochy námestí a ostatné komunikačné plochy**

1.) 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.

2.) 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 nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

3.) 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.

4.) plochy námestí 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.

Intenzita využitia územia:

Parcely vo funkcii 102, 501, 1130 sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia** navrhovaná zmena objektovej skladby stavby sa týka NN káblových rozvodov a NN prípojky, ktoré ako technická vybavenosť pre obsluhu územia funkčnej plochy, patrí medzi:

prípustné spôsoby využitia funkčných plôch s funkčným využitím:

- málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102
- zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501
- ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130,

vo funkčnej ploche námestia a ostatné komunikačné plochy je v zmysle ÚPN pod úrovňou terénu možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry.

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** navrhovaná zmena stavby v zmysle metodiky ÚPN nemá vplyv na územný plán regulované prvky intenzity využitia územia (IZP, IPP a KZ).

Zmena objektovej skladby stavby „Bytový dom - novostavba“, v rozsahu zmeny trasovania líniových objektov a zrušenia SO 10, SO 11, nemá vplyv na výsledné posúdenie stavby (z hľadiska funkčného využitia a z hľadiska intenzity využitia územia), pre ktorú Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava vydalo Záväznú stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS OUIK 57684/17-454035 zo dňa 20.02.2018.

Navrhovaná zmena stavby **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:	Bytový dom - novostavba Zmena situovania stavebných objektov: SO 12 – NN káblové rozvody, SO 13 – NN prípojka
v katastrálnom území:	Lamač
miesto stavby:	Hodonínska ulica

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 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 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:

Táto zmena záväzného stanoviska č. MAGS OUIK 41692/2022-510870 zo dňa 30.03.2022 tvorí neoddeliteľnú súčasť záväzného stanoviska č. MAGS OUIK 57684/17-454035 zo dňa 20.02.2018, vydaného k stavbe: „Bytový dom - novostavba“.

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.

Dokumentáciu 1x sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy: Situácia
1x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Lamač
potvrdené výkresy: Situácia
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor