



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**Equity Investment s.r.o**

Ing. Henrieta Čavoiová  
Polianky 7/A  
841 01 Bratislava

Váš list  
**11.09.2024**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIK 58212/2024-  
550695/Gal**

V Bratislave  
**09.10.2024**

**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy**

investor:	<b>Orange Slovensko a.s., Metodova 8, 821 08 Bratislava,</b> v zastúpení spoločnosťou TELECOMPROJECT spol. s r.o., Pajštúnska 1, 851 02 Bratislava ďalej zastúpená spoločnosťou Equiti Investment s.r.o., Ing. Henrietou Čavoiovou
investičný zámer:	<b>Optické prepojenie MFO-055-BA/3-Telekom OLT-Saratovská, BA</b>
pozemky, parc. č., k.ú.:	<b>reg. „C“ KN parc. č. 1441/1, 1438, 1437/30, 1437/31 a 1437/83, k.ú. Dúbravka</b>
miesto stavby:	<b>ul. Pod záhradami – Saratovská ul.</b>
žiadosť doručená dňa:	<b>11.09.2024</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné konanie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>TELECOMPROJECT, s.r.o., Pajštúnska 1, 851 02 Bratislava</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. Henrieta Čavoiová</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>september/2024</b>

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b) a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 31f ods. 2 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, vydáva ako príslušný orgán územného plánovania v zmysle § 24 ods. 5 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a 4, § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 a ods. 9 až 12, § 40a až § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. a § 31f zákona č. 377/1990 Zb.

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**  
ako príslušný orgán územného plánovania

**S Ú H L A S Í**  
**so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie**

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** nové optické prepojenie existujúcej trasy M055-B048 na OLT Slovak Telekom a.s. Trasa projektovaných 6xHDPE rúr povedie od existujúcej trasy, na ktorú sa nájpa v zeleni pred bytovým domom Pod záhradami 2, ďalej vedie v zeleni popri chodníku smerom k Lidlu, kde na úrovni konca objektu predajne križuje ulicu Pod záhradami a v zeleni vedie ďalej až k existujúcemu OLT Slovak Telekom-u. Celková dĺžka káblovej ryhy je 225 m.

**Posúdenie navrhovanej 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 reg. „C“ KN parc. č. 1441/1, 1438, 1437/30, 1437/31 a 1437/83, k.ú. Dúbravka**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501, stabilizované územie**  
/pozemok reg. „C“ KN parc. č. 1441/1, k.ú. Dúbravka/
- **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501, rozvojové územie**, regulačný kód **H**  
/pozemky reg. „C“ KN parc. č. 1437/30, 1437/31 a 1437/83, k.ú. Dúbravka/
- **námestia a ostatné komunikačné plochy**  
/pozemok reg. „C“ KN parc. č. 1438, k.ú. Dúbravka/

**Funkčné využitie územia: ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, 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 požiarnu a civilnú obranu.

#### **Intenzita využitia územia:**

Pozemok reg. „C“ KN je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. ÚPN v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Pozemky reg. „C“ KN parc. č. 1437/30, 1437/31 a 1437/83, k.ú. Dúbravka vo funkčnej ploche 501 sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**, regulačný kód **H**.

**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.

#### **Funkčné využitie územia: 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.

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

### **- z hľadiska funkčného využitia:**

- Vo funkčnom využití územia: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, patria vedenia technickej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy.
- Vo funkčnom využití územia námestia a ostatné komunikačné plochy patria vedenia technickej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy.
- Z hľadiska funkčného využitia posudzovaného objektu **je v súlade s ÚPN.**

### **- z hľadiska intenzity využitia záujmového územia:**

- Navrhovanou investičnou činnosťou nedochádza k zmene ukazovateľov intenzity využitia územia.

## **Predložená navrhovaná stavba je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.**

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 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 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, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy;
- rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy.

K predmetnej stavbe sa **Mestská časť Bratislava – Dúbravka** nevyjadrila v zmysle §31f ods. 6 zákona č.377/1990 Zb.

## **UPOZORNENIE:**

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.

V prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku či správy hlavného mesta SR Bratislavy, je potrebné tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

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

Toto záväzné stanovisko 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. 4 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: potvrdené výkresy: Zákres do katastrálnej mapy, M 1:1000

Co: MČ Bratislava – Dúbravka  
potvrdené výkresy: Zákres do katastrálnej mapy, M 1:1000  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

**Ing. arch. Matúš Vallo v.r.**  
primátor