

**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**MADING s.r.o.**Drieňová 16940/1H  
821 01 BratislavaVáš list  
zo dňa **03.10.2021**Naše poradové číslo  
**MAGS POD 62840/2021**  
**41225/2022-**  
**10407**Vybavuje / Linka  
**Ing. arch. Martin Pipiška** **17.03.2022**  
**+421 2 59356 413****VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej Republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>MEDIAL CAPITAL, s r.o., Plynárska 3, 820 06 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>„Technická infraštruktúra Zidiny – Pod Zečákom“, k.ú. Lamač, Karlova Ves</b>
žiadosť zo dňa:	<b>03.10.2021</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>RULES, s.r.o., Klincová 37/B, 821 08 Bratislava</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Rudolf Lesňák, reg. č. 2032 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>jún 2021</b>

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** vybudovanie technickej infraštruktúry, ktorá zabezpečí napojenie pripravovaných objektov v území pre stavbu Rázsochy Residence. Stavba sa umiestňuje v území medzi železničnou traťou medzi ulicami Zidiny a Pod Zečákom v k.ú. Lamač a v časti v k.ú. Karlova Ves. Technická infraštruktúra zahŕňa rekonštrukciu, rozšírenie a dostavbu komunikácií a umiestnenie nových inžinierskych sietí v nasledovnom členení stavby na stavebné objekty:

SO 001 – Hlavné terénne úpravy a príprava územia, SO 201 – Rekonštrukcia ulice Pod Zečákom, SO 202 – Predĺženie ulice Pod Zečákom, SO 203.1 – Rekonštrukcia a rozšírenie ulice Zidiny – úsek 1, SO 203.2 – Rekonštrukcia a rozšírenie ulice Zidiny – úsek 2, SO 121, 123, 125, 127, 129, 131 – Prípojka splaškovej kanalizácie, SO 122, 124, 126, 128, 130, 132, 134 – Vodovodná prípojka, SO 151, 153, 155 – Prípojka plynu, SO 182 – Sadové úpravy, SO 211 – Rozšírenie verejného vodovodu, SO 212 – Rozšírenie verejnej splaškovej kanalizácie, SO 213.1 – Verejná zrážková kanalizácia ulice Pod Zečákom, SO 213.2 – Verejná zrážková kanalizácia ulice Zidiny, SO 221 – VN prípojka, SO 222.1 – Rozšírenie verejného osvetlenia ulice Pod Zečákom, SO 222.2 – Rozšírenie verejného osvetlenia ulice Zidiny, SO 223 – Trafostanica, SO 231 – Rozšírenie verejného plynovodu, SO 251 – Verejné telekomunikačné siete, SO 301 – Ochrana a úprava trasy dátového kábla ŽSR, SO 302 – Prekládka dátového kábla UPC, SO 303 – Prekládka NN prípojky a zrušenie stĺpa NN, SO 304 – Prekládka slaboprúdových rozvodov a zariadení Slovak Telecom, SO 305 – Prekládka (zahĺbenie) existujúceho verejného vodovodu DN 150, SO 306 – Prekládka (zahĺbenie) existujúceho verejného STL plynovodu DN 225

**TELEFÓN**  
+421 2 59356 435**EMAIL**  
[info@bratislava.sk](mailto:info@bratislava.sk)**IČO**  
00 603 481**ONLINE**  
[www.bratislava.sk](http://www.bratislava.sk)

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 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 a 07 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky registra parc. č.: 1412/9, 1412/10, 1412/11, 1412/13, 1412/14, 1412/18, 1412/19, xxxxxx, 1412/21, xxxxxx, 1434/1, 1828/7, 1828/32, xxxxxxxx, xxxxxx, xxxxx, 1936/12, 1937/12, 1942/5, 1943/2, 1943/3, 1943/4, 1944/2, 1944/3, xxxxx, xxxxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxxx, 1952/4, 1952/5, 1953/2, 1954/1, 1954/6, 1956/3, 1956/5, 1956/6, 1956/7, , xxxxx, xxxxx, xxxxx, 1968/1, 1968/5, xxxxxx, 1968/17, 1968/57, xxxxxx, xxxxxx, xxxxx, xxxxx, 1989/2, 1991/2, 1993/2, 1996/1, xxxxxx, xxxxx, xxxxxx, xxxxxxxx, xxxxx, 1124/2, 1124/101, 1124/301, 1124/401, xxxxxx, xxxxxx, xxxxxx, v k. ú. Lamač, záujmové pozemky parc. č.: 2541/1, xxxxx, xxxxx v k.ú. Karlova Ves, ÚPN stanovuje:

### Funkčné využitie územia

#### Dopravné stavby

(časti dotknutých parciel C, E-KN podľa grafickej prílohy dokumentácie)

- **plochy námestí a ostatné komunikačné plochy**
- ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie **501, rozvojové územie**, kód regulácie **F**
- ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENE, **ostatná ochranná a izolačná zeleň**, číslo funkcie **1130, rozvojové územie**
- ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201, rozvojové územie**, kód regulácie **F**
- OBYTNÉ ÚZEMIA, **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102, rozvojové územie**, kód regulácie **C**

#### Inžinierske stavby

(časti dotknutých parciel C, E-KN podľa grafickej prílohy dokumentácie)

- **plochy námestí a ostatné komunikačné plochy**
- ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie **501, rozvojové územie**, kód regulácie **F**
- ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENE, **ostatná ochranná a izolačná zeleň**, číslo funkcie **1130, rozvojové územie**
- ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENE, **ostatná ochranná a izolačná zeleň**, číslo funkcie **1130, stabilizované územie**
- ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201, rozvojové územie**, kód regulácie **F**
- ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201, stabilizované územie**
- OBYTNÉ ÚZEMIA, **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102, rozvojové územie**, kód regulácie **C**

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

**- z hľadiska funkčného využitia:**

- rekonštruované, rozšírené a dostavané dopravné stavby spolu s ostatnými technologickými náležitosťami, ako zariadenia a vedenia dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia patria medzi prípustné spôsoby využitia dotknutých funkčných plôch: 102, 201, 501, 1130,
- navrhované inžinierske stavby spolu s ostatnými technologickými náležitosťami, ako zariadenia a vedenia technickej vybavenosti pre obsluhu územia patria medzi prípustné spôsoby využitia dotknutých funkčných plôch: 102, 201, 501, 1130,
- V plochách námestí a ostatných komunikačných plochách, t.j. verejne prístupných nezastavaných plochách v meste, ohraničených inými funkčnými plochami je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti.

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: na pozemkoch reg. „C-KN, E-KN“ parc. č.:	<b>„Technická infraštruktúra Zidiny - Pod Zečákom“</b> <b>Lamač</b> <b>C-KN 1412/9, 1412/10, 1412/11, 1412/13, 1412/14,</b> <b>1412/18, 1412/19, xxxxxxx, 1412/21, xxxxxx,</b> <b>1434/1, 1828/7, 1828/32, xxxxxxx, xxxxxxx,</b> <b>xxxxxx, 1936/12, 1937/12, 1942/5, 1943/2,</b> <b>1943/3, 1943/4, 1944/2, 1944/3, xxxxxxx,</b> <b>Xxxxxxx, xxxxxxx, xxxxxx, 1952/4, 1952/5,</b> <b>1953/2, 1954/1, 1954/6, 1956/3, 1956/5,</b> <b>1956/6, 1956/7, xxxxxxx, xxxxx, xxx, 1968/1,</b> <b>1968/5, xxxxxxx, 1968/17, 1968/57, xxxxxxx,</b> <b>xxxxx, xxxxx, xxx, 1989/2, 1991/2,</b> <b>1993/2, 1996/1, xxxxxxx, xxxxx</b> <b>E-KN xxx, xxxxxx, xxxxx, 1124/2, 1124/101,</b> <b>1124/301, 1124/401, xxx, xxxxx, xxxxx</b>
v katastrálnom území:	<b>Karlova Ves</b> <b>C-KN 2541/1, xxxxx, xxxxx</b>
miesto stavby:	<b>Lamač, Karlova Ves</b> <b>ulice Zidiny, Pod Zečákom</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**:

**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 riešenia dopravného vybavenia:**

- Vydanie stavebného povolenia na hlavné stavebné objekty stavby „Rázsochy Residence“ konkrétne (SO-101 – bytový dom A1, SO 102 – bytový dom A2, SO 103 -bytový dom B, SO 104 Administratívna budova C, SO 105 – Polyfunkčný bytový dom D1, SO 106 - Polyfunkčný bytový dom D2, SO 107 -Polyfunkčný objekt E a SO 111 - Podzemná garáž) **podmieňujeme vydaním územného rozhodnutia** na stavbu „Technická infraštruktúra.“,
- Stavba „Technická infraštruktúra“ **bude skolaudovaná** (bude vydané kolaudačné rozhodnutie) a **vrátane pozemkov pod stavbou odovzdaná do vlastníctva hl. m. SR Bratislavy** za vopred dohodnutých podmienok do 30 dní od vydania kolaudačného rozhodnutia, a to pred kolaudáciou akejkoľvek časti hlavných stavebných objektov stavby „Rázsochy Residence“ (SO-101 – bytový dom A1, SO 102 – bytový dom A2, SO 103 -bytový dom B, SO 104 Administratívna budova C, SO 105 – Polyfunkčný bytový dom D1, SO 106 -Polyfunkčný bytový dom D2, SO 107 - Polyfunkčný objekt E a SO 111 - Podzemná garáž),
- Kolaudáciu stavby „Rázsochy Residence“ podmieňujeme zrekonštruovaním a dobudovaním pozemných komunikácií Pod Zečákom a Zidiny, ktoré budú následne odovzdané do správy príslušných správcov komunikácií,
- Zámer navrhuje riešenie segregovaných cyklistických trás a peších trás v rozvojom území popri oboch navrhovaných cestách Pod Zečákom a Zidiny. Nakoľko popri ceste Zidiny nie je navrhnutý chodník pre peších v celej dĺžke cesty, požadujeme v prípade ďalšej urbanizácie územia jeho súvislé dobudovanie s nadväznosťou na vybudované pešie trasy v lokalite a predkladanom zámere „Rázsochy Residence“,
- Predkladaný zámer čiastočne zasahuje svojím juhozápadným okrajom pozemku do ochranného pásma dráhy existujúcej železničnej trate Bratislava – Brno. Z uvedeného dôvodu je potrebné si vyžiadať stanovisko ŽSR,

#### **z hľadiska referátu cyklo dopravy:**

- Cyklotrasa R12 v úseku Zidiny má veľký význam v napojení MČ Lamač, Záhorskej Bystrice ako i celého Záhoria. V budúcnosti je uvažovaná ako cyklotrasa s masívnym využívaním. Z uvedeného dôvodu cyklotrasu požadujeme vybudovať v minimálnej šírke 3,0 metra,
- Požadujeme zaslepenie ulice Zidiny v susedstve so zámerom resp. navrhnuť režim, kde bude povolený vstup iba rezidentom,
- Križovatku Zidiny - Pod Zečákom požadujeme upraviť tak, aby hlavná cesta bola ulica Zidiny a vozidla prichádzajúce z ulice Pod Zečákom boli nútené spomaliť z dôvodu bezpečnosti cyklistov,
- Požadujeme upraviť križovatku V. Matrku – pod Zečákom to zrušením trojuholníkových ostrovčekov, vysunúť nárožia, a tým umožniť súvislý prechod cez cestu chodcom a cyklistom,

#### **z hľadiska zásobovania vodou a odkanalizovania:**

- Do situácie C 04 doplniť existujúci kanalizačný zberač A IVa,

#### **z hľadiska vodných tokov a protipovodňovej ochrany:**

- Opraviť a zaktualizovať hydrotechnické výpočty objemu retenčnej nádrže a ORL,
- Upozorňujeme, že SHMU v termíne 08/2021 aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa zvýšili,
- Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky v území je potrebné použiť aktualizovanú (SHMÚ 08/2021) 50-ročnú návrhovú prívalovú zrážku  $p=0,02$ , trvajúcu 120 min., s intenzitou  $i=80,6 \text{ l.s}^{-1}.\text{ha}^{-1}$  a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácií  $K=1$ , aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre prívalovú zrážku (pre lokality Lamač, Dúbravka, DNV, Karlova Ves, Devín, Záhorská Bystrica, Vinohrady, Rača, Vajnory...). Dôvodom uvedených sprísnených požiadaviek sú prebiehajúce klimatické zmeny, ktoré so sebou prinášajú striedanie dlhých období sucha s prívalovými dažďami, ktoré sa vyznačujú svojou extrémnosťou

a početnosťou a nebezpečenstvom vzniku lokálnych záplav. Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š.p., BVS, a.s. a SHMÚ,

- Pre zaústenie dažďových vôd do toku je potrebný súhlas správcu toku. Spôsob zaústenia zrážkových vôd do Zelenohorského potoka a ich množstvo musí odsúhlasiť správca, ktorým je SVP, š.p.,

**z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- 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 stanovišťa vo verejnom priestore HMSR Bratislavy 2020),
- 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,

**z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy** rešpektovať v ďalšom stupni dokumentácie ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území,
- všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatieneniu prestriedať stromami,
- zrážkovú vodu zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami na polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.,
- pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu, riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území,
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a zlepšiť kondíciu územia z hľadiska zadržiavania zrážkovej vody napr. výškou substrátu nad konštrukciami ako aj prírodnými vodozadržnými opatreniami,

**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 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.

Príloha: potvrdené výkresy: č. D 02 Koordinačná situácia

Co: MČ Bratislava – Lamač, Karlova Ves  
potvrdené výkresy: č. D 02 Koordinačná situácia  
Magistrát ODI, OUIC – archív

S pozdravom

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