



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Gergisak, s.r.o.

Pavol Gergišák
Kvetná 1505/4B
900 41 Rovinka

Váš list
zo dňa 15.11.2023

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 60846/2023-
600107 (44794/2024)**

Vybavuje / Linka
**Ing. Veronika Sýkorová
0904 550 184**

V Bratislave
21.02.2024

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	A&I, s.r.o., Michalská 19, 811 03 Bratislava, IČO: 36 838 969 v zastúpení Gergisak, s.r.o.
investičný zámer:	„Obytné domy ALFA - BETA Bratislava“ v rozsahu: SO 08 Areálový NTL plynovod a NTL prípojka plynu SO 09 NN prípojka pre obytné domy Alfa Beta
žiadosť zo dňa:	15.11.2024
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia skutočného vyhotovenia
spracovateľ dokumentácie:	Plan Projekt, s.r.o., Astrova 22, 900 42 Dunajská Lužná
zodpovedný projektant:	Ing. Miroslava Šuchterová (plyn) autorizovaný stavebný inžinier 4703*SP*14 Ing. Juraj Szabo (elektro) autorizovaný stavebný inžinier 5752*A2
dátum spracovania dokumentácie:	Jún 2022;

Predložená projektová dokumentácia rieši: areálový NTL plynovod a NTL prípojku plynu a NN prípojky pre stavbu: „Obytné domy ALFA - BETA Bratislava“ situované na Búdkovej ulici. STL prípojka plynu v dĺžke 0,7 m bude ukončená v regulačnej stanici plynu, ktorej súčasťou bude hlavný úzaver plynu, regulátor tlaku a meranie. Za meraním bude potrubie NTL plynovodu pokračovať do objektu. Dĺžka trasy NTL prípojky bude 57,4 m. NN prípojky zabezpečujú požadovanú kapacitu elektrickej energie pre bytové domy Alfa, Beta. Dĺžka NN prípojky pre BD Alfa od existujúcej SR skrine má dĺžku 35 m. Dĺžka NN prípojky pre BD Beta od existujúcej SR skrine má dĺžku 70m.

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:

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Posúdenie 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, cez ktoré prechádzajú prípojky NTL a NN stanovuje ÚPN nasledovné **funkčné využitie**:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, kód S**

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.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: rôzne formy zástavby rodinných domov

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä - bytové domy do 4 nadzemných podlaží, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a **vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia**

Pre predmetné územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky reg. C-KN parc. č. 4289/13, 4289/14, 4289/15, 4291/4, k.ú. Staré Mesto bola schválená územnoplánovacia dokumentácia - **Územný plán zóny Machnáč**, v znení neskorších zmien a doplnkov (ÚPN - Z), v rámci ktorého sú predmetné pozemky súčasťou podsektoru č. **8 - 44/13A**, kde je stanovený typologický druh: rodinný dom samostatne stojaci. Predmetný podsektor bol v zmysle schválených zmien a doplnkov ÚPN - Z 2005 odčlenený* od sektoru č. **8 - 44/13**, kde je stanovený typologický druh: rodinný dom samostatne stojaci a bytový dom.

* *Všeobecným záväzným nariadením hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 11/2008 z 15. decembra 2008, ktorým sa mení a dopĺňa všeobecne záväzné nariadenie Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 2/1999, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť územného plánu zóny Machnáč, Bratislava v znení všeobecne záväzného nariadenia č. 2/2003, ktorým sa stal záväzným podsektor č. 8 - 44/13A.*

Vymedzenie podsektora 8 - 44/13A

Hranicu tvorí Búdková cesta, hranica sektorov 8-44/11 a 8-44/13, areál bývalej odborovej školy a VŠVU a hranica sektoru 8-44/15.

Odporúčané regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:

zástavba podsektoru iba formou RD, ktorá by nenarušila krajinný a ekologický potenciál sektoru. Po vybudovaní predĺženia komunikácie Na Stráni je možné okolo realizovať výstavbu ďalších RD, **inžinierske siete** viesť podľa možnosti v telese týchto komunikácií

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia** navrhovaný zámer – prípojky STL a NN, ako technická vybavenosť pre obsluhu územia funkčnej plochy, patrí medzi:

prípustné spôsoby využitia funkčných plôch pri funkčnom využití územia:

- o málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102,

- **z hľadiska intenzity využitia** záujmového územia nemá navrhovaná stavba v zmysle metodiky ÚPN vplyv na územným plánom regulované prvky intenzity využitia územia (IZP, IPP a KZ).

Uvažovaný investičný zámer **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov a v súlade s Územným plánom zóny Machnáč.

Hlavné mesto SR Bratislava

S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	„Obytné domy ALFA - BETA Bratislava“ v rozsahu: SO 08 Areálový NTL plynovod a NTL prípojka plynu SO 09 NN prípojka pre obytné domy Alfa Beta
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	4289/13, 4289/14, 4289/15, 4291/4
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Búdkova ulica

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 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 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 riešenia dopravného vybavenia:

- V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava, alebo zrušenie jestvujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

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:

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha:

potvrdené výkresy: č. 03 - Koordináčna situácia

Co: MČ Bratislava – Petržalka
potvrdené výkresy: č. 03 - Koordináčna situácia
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Juraj Šujan v.r.
hlavný architekt