

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-PETRŽALKA

Kutlíkova 17, 851 02 Bratislava

531/2024/SÚ/Mi-9

Bratislava 29.04.2024

ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava-Petržalka, ako stavebný úrad I. stupňa príslušný podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) v spojitosti s § 7b zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný úrad“) na základe uskutočneného konania územného konania vedeného podľa § 35 a nasl. ustanovení stavebného zákona:

podľa § 37, § 39 a § 39a stavebného zákona a § 46 a § 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) vydáva

územné rozhodnutie

na umiestnenie stavby „Bytový dom Hálova“ na pozemku parc. č. 3574/5 a inžinierske siete na pozemkoch registra „C-KN“ parc. č. 3570, 3581 a 3590 v katastrálnom území Petržalka na Hálovej ulici v Bratislave, na návrh spoločnosti iSBD SK, družstvo, Blumentálska 2734/12, 811 07 Bratislava, IČO: 53 311 826 a spoločnosti PRO BATIR, s.r.o., Rezedova 25A, 821 01 Bratislava, IČO: 53 451 708.

Druh stavby: **bytová budova.**

Objektová skladba stavby:

SO 101A	Bytový dom Hálova – Blok A
SO 101B	Bytový dom Hálova – Blok B
SO 201	Spevnené plochy a komunikácie
SO 202	Sadové a terénne úpravy
SO 301	Vodovodná prípojka
SO 302	Kanalizačná prípojka
SO 303	Dažďová kanalizácia a vsak
SO 401	Prípojka elektro (NN)
SO 501	Preložka prípojky plynu
SO 601	Preložka VO
SO 602	Prípojka dáta

Opis stavby:

Predmetom je umiestnenie bytového domu tvorený dvoma nadzemnými blokmi s polyfunkciou v parteri, spoločným zapusteným suterénom s parkovaním. Objekt je vsadený do pozemku s prevýšením 1,5m pričom z východnej strany (od ulice Hálova) je na úrovni cesty navrhnutý vjazd do garáže a vstupy do bytovej časti objektu. Nebytové priestory sú prístupné z exteriéru. V zapustenom spoločnom 2 podlažnom suteréne sú navrhnuté parkovacie státi, spoločné priestory bytového domu.

SO 101A Bytový dom Hálova – Blok A je navrhnutý ako bodový objekt s obdĺžnikovým pôdorysom s 10 nadzemnými podlažiami, jedným ustúpeným podlažím, s plochou strechou a s 2 podzemnými podlažiami.

SO 101B Bytový dom Hálova – Blok B je navrhnutý so štvorcovým pôdorysom so 4 nadzemnými podlažiami s plochou strechou.

V objekte sa bude celkovo nachádzať 55 bytov (Blok A – 45, Blok B – 10) a nebytové priestory občianskej vybavenosti pozostávajúcej z kancelárskych priestorov a kaviarne, spoločných priestorov bytového domu (kobky, technologické miestnosti, miestnosť upratovačky, kočíkareň s bicyklarňou, spoločenský priestor obyvateľov, komunikačné jadrá a výťahy).

Na bytový dom je napojený exteriér s parkovými úpravami, vonkajším sedením kaviarne a prvkami detského ihriska.

Dopravné napojenie:

Vjazd do garáže je navrhnutý na 1. podzemnom podlaží na úrovni Hálovej ulice.

Statická doprava:

Objekt má navrhnutých 87 parkovacích miest na 2 podzemných podlažiach objektu a 11 parkovacích miest na teréne.

Z dôvodu zvýšenia potrieb statickej dopravy pre verejnosť v danom stabilizovanom území, ktorá je vyvolaná umiestňovanou stavbou bytového domu s občianskou vybavenosťou, jej navrhovatelia pripravujú v súčinnosti s hlavným mestom SR Bratislavou a Mestskou časťou Bratislava - Petržalka rozšírenie existujúcej miestnej cesty Hálova. Rozšírením tejto miestnej cesty sa vytvoria ďalšie parkovacie miesta. Podmienky tejto samostatnej investície budú určené v zmluve o úprave vlastníckych vzťahov, realizácii, financovaní medzi navrhovateľmi, vlastníkom a správcom miestnej cesty tak, aby jej realizácia bola ukončená pred kolaudáciou stavby „Bytový dom Hálova“.

I.

Stavba sa umiestňuje podľa architektonickej situácie stavby v M 1:300 (výkres C3) a podľa projektovej dokumentácie pre umiestnenie stavby vypracovanej autorizovaným architektom Ing. arch. Petrom Kuklicom, v termíne august 2022 (Rev. 12/2022), pri rešpektovaní podmienok tohto rozhodnutia.

II.

Pre umiestnenie a projektovú prípravu stavby sa určujú tieto podmienky:

A. Podmienky umiestnenia:

1. Umiestnenie stavby:

Bytovú budovu tvoria dva bloky, Blok A a Blok B.

Nadzemná časť budovy (spoločný parter a 2 veže) sa umiestňuje na pozemku registra „C-KN“ parc. č. 3574/5 v katastrálnom území Petržalka v týchto najmenších odstupových vzdialenostiach od existujúcich stavieb a pozemkov:

od stavby so súpisným číslom 3426 (zo severnej strany) – 3,17m
od pozemku parc. č. 3574/2 a 3574/4 (zo severnej strany) – 3,17m
od pozemku parc. č. 3574/1 (zo západnej strany) – 28,45m
od pozemku parc. č. 3570 (cesta z východnej strany) – 9,83m

Podzemná časť budovy (jej spoločný suterén) sa umiestňuje na pozemku registra „C-KN“ parc. č. 3574/5 v katastrálnom území Petržalka v týchto najmenších odstupových vzdialenostiach od existujúcich stavieb a pozemkov:

od stavby so súpisným číslom 3426 (zo severnej strany) – 3,14m
od pozemku parc. č. 3574/2 a 3574/4 (zo severnej strany) – 3,14m
od pozemku parc. č. 3574/1 (zo západnej strany) – 10,31m
od pozemku parc. č. 3570 (cesta z východnej strany) – 5,53m

2. Výškové osadenie stavby:

± 0,000 = 138,40 m n.m. (úroveň 1.NP novej stavby)

max. výška stavby + 37,520 m od = 175,92 m n.m. (atika)

B. Podmienky napojenia na inžinierske siete:

- zásobovanie elektrickou energiou:
 - SO 401 (NN) bod napojenia káblovej prípojky NN je z existujúcej TS 0820-000 umiestnenej na pozemku parc. č. 3592, ďalej bude vedená zemná prípojka cez pozemky parc. č. 3590, 3570, 3581 a 3590 na pozemok investora
- zásobovanie vodou:
 - SO 301 Vodovodná prípojka - bod napojenia na existujúci vodovod je na pozemku parc. č. 3574/5, za bodom napojenia vedie novobudovaná prípojka vody k navrhovanej stavbe.
- odkanalizovanie:
 - SO 302 Kanalizačná prípojka - bod napojenia na existujúcu kanalizáciu je na pozemku parc. č. 3574/5, za bodom napojenia vedie novobudovaná prípojka vody k navrhovanej stavbe.
 - SO 303 Dažďová kanalizácia a vsak - dažďová voda zo strechy novostavby a parkovacích miest bude odvedená do vsakovacieho zariadenia umiestneného na pozemku investora
- dopravné napojenie:
 - z miestnej cesty III. triedy vedenej po Hálovej ulici.
- statická doprava:
 - je zabezpečená v celkovom počte 98 parkovacích miest, z toho 22 v 1. podzemnom podlaží, 65 v 2. podzemnom podlaží a 11 pred objektom ako rozšírenie miestnej cesty.

C. Podmienky vyplývajúce z vyjadrení dotknutých orgánov a organizácií:

1. *Záväzná stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS OUIK 43173/2023-26221 zo dňa 08.02.2023:*

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 hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia;

z hľadiska urbanisticko - architektonického riešenia:

- pre elimináciu vizuálneho pôsobenia zväčšeného objemu stavby, bude ku kolaudácii preukázané, že:

- všetky balkóny/priebežné balkóny budú zrealizované bez akýchkoľvek zvislých konštrukcií (okrem prvkov tieniacej techniky); v opačnom prípade ich výmera ovplyvní výsledný index zastavených a podlažných plôch,
- deliace steny vymedzujúce plochu prislúchajúcu konkrétnemu bytu nebudú riešené na celú výšku podlažia (max. do výšky nadpražia balkónových dverí) a budú vyhotovené z ľahkých a subtlých konštrukcií (napr. nepriehľadné sklo...);
- investičný zámer v predloženom rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmových pozemkov, ktoré boli bilancované len na území vo vlastníctve investora (s ohľadom na jeho polohu v rámci dotknutej funkčnej plochy) za max. prípustný v stabilizovanom území. V prípade prenájmu pozemkov vo vlastníctve Hlavného mesta tieto pozemky nebude možné započítavať do bilancií stavby a tým meniť intenzitu stabilizovaného územia uvedenú vyššie;
- upozorňujeme, že podľa STN 73 4301 (február 2021):
 - 3.5. - obytná časť budovy: časť budovy, ktorá obsahuje byty alebo byt určený na dlhodobé bývanie; prevádzkovo a stavebnotechnicky oddelená od nebytovej časti budovy, obytná časť budovy má mať samostatný vstup z vonkajšej (verejnej alebo súkromnej) komunikácie.
 - nebytový priestor: miestnosť alebo súbor miestností v bytovej budove, ktoré sú určené na iné účely ako na bývanie; nebytovým priestorom nie je prislúšenstvo bytu, ani priestory domového vybavenia.
 - Pri návrhu nebytových funkcií (OV) v rámci bytových domov musí byť ich funkcia a prevádzka zlučiteľná s funkciou bývania (STN 73 4301 Bytové budovy 6.6 Nebytové priestory bytových domov);
- kladne hodnotíme časť PD označenej ako „SO 701A Revitalizácia parku Ševčenkova“ a „SO 701B Revitalizácia predpolia BD H8-14“, ktorej cieľom je revitalizácia verejných priestorov na pozemkoch hlavného mesta (mimo záujmové územie), nadväzujúcich na plánovanú výstavbu. Cieľom predloženého riešenia je zlepšenie kvality exteriérových pobytových priestorov slúžiacich pre obyvateľov kontaktného/širšieho územia. Hlavné mesto navrhovanú iniciatívu stavebníka víta, odporúča však revitalizáciu týchto plôch koordinovať a ďalej rozvíjať v spolupráci so sekciou verejných priestorov Mestského inštitútu Bratislavy (MIB). Nakoľko navrhované stavebné objekty nie sú vyvolanou investíciou, ale dobrovoľnou iniciatívou investora, odporúčame stavebné objekty riešiť samostatným projektom sadových úprav (pri návrhu zelene postupovať podľa príslušných bodov v odstavci „z hľadiska tvorby zelene/adaptácie na zmenu klímy“, pri tvorbe verejných priestorov je potrebné postupovať podľa manuálov MIB);

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- súčasťou stavby „Bytový dom Hálova“ je vybudovanie 11 parkovacích miest (4 stojiská pozdĺžne a 7 kolmých) na teréne pred objektom bytového domu, ktoré sú situované popri Hálovej ulici, ktorá je miestnou cestou. Na základe uvedeného musia byť všetky parkovacie miesta na teréne (súčasť SO 201 Spevnené plochy a komunikácie), ktoré sa po vybudovaní stanú súčasťou miestnej cesty odovzdané do majetku hl. mesta na základe Zmluvy/Dohody o prevode vlastníckeho práva;
- vydania stavebného povolenia k stavbe „Bytový dom Hálova“ je podmienené uzavretím Zmluvy/Dohody o prevode vlastníckeho práva;
- na základe uvedeného žiadame parkovacie miesta na teréne (11 stojísk) riešiť ako samostatný stavebný objekt, prípadne ich definovať ako samostatný podobjekt hlavného SO 201 Spevnené plochy a komunikácie a uvedené náležite upraviť v rámci DUR a k vydaniu územ. rozhodnutia;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

- vodné toky a protipovodňová ochrana: s predloženým návrhom na úrovni projektu pre územné rozhodnutie súhlasíme s pripomienkou, ktorú je potrebné opraviť v projekte pre stavebné povolenie.

- v technickej správe v kapitole B.7 SO 303 Dažďová kanalizácia a však (str. 50) je pravdepodobne omylom uvedené opačné označenie plôch, z ktorých sa množstvo dažďových vôd vypočítavalo: Pod množstvom dažďových vôd zo strechy objektu sú uvedené parkovacie plochy s rozlohou 1100 m² a opačne pod množstvom dažďových vôd zo spevnených plôch sú uvedené strechy s plochou 322 m²;
- pri návrhu inžinierskych sietí a vsakovacieho zariadenia je potrebné zosúladiť ich polohu s návrhom vzrastlej zelene a dodržať potrebné ochranné pásma;

z hľadiska tvorby verejných priestorov:

- medzi chodníkom a komunikáciou Hálova ulica (aj v kontakte s parkom popri Ševčenkovej na druhej strane ulice) realizovať pás zelene min. 5 m široký s alejou stromov s krovinovým podrastom proti vysychaniu (adaptačné opatrenie - zmena klímy); do tohto územia integrovať pozdĺžne odstavne plochy pre verejnú statickú dopravu - zlepšenie prevádzkovej kvality v riešenom území;
- chodník pozdĺž Hálovej navrhnuť v šírke 2,5m - pešie trasy navrhovať ako bezbariérové, min. 2.5m široké (Generel dopravy) v prepojení na významné ciele v území (vstupy do objektov, OV v parteri susedného objektu, zastávky MHD, v širšom okolí prepojenia na školy, škôlky a pod., napr. napojenie na pojazdny chodník Hálova;
- pri vjazdoch a výjazdoch z podzemnej garáže na komunikáciu dodržať z hľadiska bezbariérového a bezpečného pohybu chodcov súčasnú niveletu chodníka, v kontakte s verejnou komunikáciou musí byť nájazdová rampa je v polohe obrubníka. Samotný prejazd chodníkom odporúčame kvôli bezpečnosti chodcov zdôrazniť v materiálovom riešení;

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 (ďalej jen „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.
- 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, vid'. Manuál pre stavbu a rekonštrukciu kontajnerového stanovišťa vo verejnom priestore HMSR Bratislavy 2020);

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;
- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklimy mestského prostredia realizovať ploché strechy ako vegetačné (min. extenzívne);
- zrážkovú vodu zo striech a 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.;
- súčasťou udržiateľného verejného priestoru je mix zelenej a modrej infraštruktúry/ aleje, prírodné plochy zelene, izolačná zeleň, vodné plochy, fontány a pod.;

- výsadba sprievodnej izolačnej zelene, ktorá predstavuje líniovú vegetačnú štruktúru tvorenú vzrastlou drevinnou vegetáciou s podrastom kríkov robí územie odolnejším voči dopadom zmeny klímy a zároveň rastie schopnosť územia zadržiavať zrážkovú vodu z privalových dažďov, plní nielen ochrannú ale aj estetickú funkciu;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu;
- z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády;
- 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.

2. *Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy, OŽP, vyjadrenie č. MAGS OZP 45098/2023 MAG 17000/Du zo dňa 25.01.2023:*

- Je potrebné pred stavebným konaním predložiť na oddelenie životného prostredia projekt stavby s uvedením technických parametrov malého zdroja znečisťovania ovzdušia.

3. *Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy, OSK, stanovisko č. MAGS OSK 45939/2023-15105/RIO-12 zo dňa 23.02.2023:*

- Dodržíte podmienky uvedené v Závaznom stanovisku hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS OUIK 43173/2023-26221 zo dňa 08.02.2023.

4. *Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy, OSI, stanovisko č. MAG 98899/2023 zo dňa 07.03.2023:*

- Pred predložením dokumentácie k stavebnému povoleniu, resp. k realizácii stavby žiadame predložiť projekt realizácie verejného osvetlenia a konzultovať v rozpracovanosti.
- Technické riešenie žiadame konzultovať so správcom verejného osvetlenia a prevádzkovateľom verejného osvetlenia.
- Návrh a realizáciu VO požadujeme vykonať v súlade s princípmi a štandardmi verejného osvetlenia: <https://manual.mib.sk/manual/osvetlenie/>
- Súčasťou projektovej dokumentácie musí byť o.i. aj svetelno-technický výpočet v zmysle STN EN 13201-3.
- Pri vypracovaní projektovej dokumentácie žiadame používať štandardné prvky verejného osvetlenia v Bratislave (typy stožiarov, svietidiel, elektro výzbroje, kabeláže, ako aj ich spôsob osadenia/uloženia).

5. *Mestská časť Bratislava-Petržalka, CSO, záväzné stanovisko č. 4563/2023/RDD-08/20810 zo dňa 18.09.2023:*

- Všetky nároky na statickú dopravu posudzovaného objektu sa budú realizovať v rámci objektu v integrovanej hromadnej garáži.

- Verejné exteriérové parkovacie plochy na pozemku investora sú rátané ako náhrada za zrušené existujúce parkovacie státi. 11 parkovacích státí (7 kolmých a 4 pozdĺžne) ako súčasť miestnej cesty III. triedy odovzdať do majetku hlavného mesta a do správy mestskej časti Petržalka.
 - Ako súčasť miestnej cesty III. triedy vedenej po Hálovej ulici pozdĺž miestnej cesty integrovať odstavňé plochy pre statickú dopravu pre zlepšenie prevádzkovej kvality v riešenom území. Správca mestskej časti Petržalka navrhuje riešenie prostredníctvom polovegetačných tvárnic pre zmiernenie dôsledkov zmeny klímy - definovať ako samostatný podobjekt.
 - V prípade, že by došlo k rozkopaniu miestnej cesty III. triedy, prípadne IV. triedy, musí byť spätná úprava žiadateľom zrealizovaná podľa platných technických noriem a predpisov a v pôvodnej stavebnej konštrukcii vrátane osadenia cestných alebo záhonových obrubníkov, povrchová úprava musí byť upravená do okolitých spádov. Spoj starého asfaltu a nového spojiť asfaltovou zálievkou, aby sa zabránilo prieniku vody do podlažia. Investor sa počas realizácie stavby musí riadiť a dodržiavať detaily, ktoré určujú Technické listy mesta Bratislavy.
 - Akékoľvek poškodenie okolitých komunikácií počas výstavby je investor povinný okamžite opraviť v celej šírke cesty a tiež ich udržiavať čisté.
 - Dopravné značenie prislúchajúce k miestnej ceste III. triedy zrealizovať podľa určenia použitia dopravných značiek a dopravných zariadení a odovzdať do správy mestskej časti Bratislavy - Petržalky.
 - Žiadateľ je povinný pred kolaudačným konaním predložiť Krajskému dopravnému inšpektorátu v Bratislave (ďalej len „KDI“) projekt trvalého dopravného značenia spevnených plôch.
 - Ak pri úprave vjazdu bude zasiahnuté do konštrukcie priľahlej miestnej cesty, je potrebné pred začiatkom stavebných prác požiadať príslušný CSO o povolenie na zvláštne užívanie miestnej cesty z dôvodu rozkopávky.
 - Stavebné práce musia byť vykonané tak, aby nebola ohrozená ani poškodená miestna cesta a bezpečnosť cestnej premávky na nej, a to najmä zväzdaním a odtekaním vôd na cestné teleso, ich technickým spracovaním alebo umiestnením.
 - V územnom konaní žiadame vypracovať dopravno-kapacitné posúdenie podľa príslušných predpisov, napríklad podľa technických podmienok TP 102 - výpočet kapacít pozemných komunikácií, Metodiky Dopravno-kapacitného posudzovania vplyvov investičných projektov, príloha k rozhodnutiu primátora hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 15/2014 a i.. Do posúdenia je potrebné zapracovať aj pripravovanú stavbu PETRŽALKA CITY - lokalita A (Chorvátske rameno-Hálova-Rusovská cesta), 2. etapa- súbor stavieb Bratislava, Petržalka - SO 03 Objekt „B“ - hromadná garáž a športové centrum, SO 04 Administratívna budova „C“. V prípade, že výsledkom tohto posúdenia bude potreba zmeny stavebno-dopravného riešenia vjazdu z miestnej cesty III. triedy vedenej po Hálovej ulici na príľahlú nehnuteľnosť, je potrebné požiadať tunajší CSO o záväzné stanovisko pre úpravu vjazdu.
 - CSO si vyhradzuje právo na zmenu, doplnenie alebo vydanie nového stanoviska v prípade, že dôjde k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorého správny orgán stanovisko vydal, alebo dôjde k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých správny orgán vychádzal.
6. *Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava, hlavné mesto, záväzné stanovisko č. RUVZBA/OHŽPaZ/1053/10552/2023 zo dňa 13.04.2023:*
1. V zmysle hlukovej štúdie (Ing. Peter Zaťko, PhD., Ing. Dušan Franek, Akusta s.r.o., 903 01 Tureň 526, február 2023), v súlade s vyhl. MZ SR č. 549/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú

podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení neskorších predpisov, riešiť:

- a) účinné vetranie obytných miestností v zmysle vyhl. MZ SR č. 259/2008 Z.z. o podrobnostiach o požiadavkách na vnútorné prostredie budov a o minimálnych požiadavkách na byty nižšieho štandardu a na ubytovacie zariadenia v znení neskorších predpisov. Návrh vetrania je potrebné riešiť s projektantom VZT v súčinnosti so spracovateľom hlukovej štúdie,
- b) potrebné zvukovo - izolačné vlastnosti obvodového plášťa ako celku v zmysle vyššie uvedenej predikcie,
- c) všetky plánované technické zariadenia objektu zabezpečiť tak, aby neboli zdrojom nadmerného hluku pre vlastné a okolité vonkajšie prostredie;
- d) stavebné deliace konštrukcie medzi bytmi a medzi bytmi a nebytovými priestormi zabezpečiť tak, aby spĺňali požadované hodnoty zvukovej izolácie v zmysle STN 73 0532 Akustika. Hodnotenie zvukovoizolačných vlastností budov a stavebných konštrukcií. Požiadavky.

2. Jednotlivé plánované pracoviská (nájomné jednotky) a ich zázemie riešiť v podrobnostiach v súlade s požiadavkami Nar. vlády SR č. 391/2006 Z.z. o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiadavkách na pracovisko v znení neskorších predpisov.

3. Prevádzku barbera v podrobnostiach riešiť s požiadavkami vyhl. MZ SR č. 554/2007 Z. o podrobnostiach o požiadavkách na zariadenia starostlivosti o ľudské telo v znení neskorších predpisov.

4. Požiadavky na prevádzku kaviarne v podrobnostiach riešiť v súlade s požiadavkami Nar. Európskeho parlamentu a Rady /ES/ č. 852/2004 o hygiene potravín a vyhlášky MZ SR č.533/2007 Z.z. o podrobnostiach o požiadavkách na zariadenia spoločného stravovania v znení neskorších predpisov.

5. Intenzitu umelého osvetlenia na pracoviskách riešiť v súlade s vyhl. MZ SR č. 541/2007 Z.z. o podrobnostiach o požiadavkách na osvetlenie pri práci v znení Vyhlášky MZ SR č. 206/2011 Z. z. a STN EN 12464-1 Svetlo a osvetlenie.

6. Ku kolaudácii stavby predložiť:

- a) protokol z laboratórneho rozboru vzorky pitnej vody zo spotrebiska, ktorý preukáže jej súlad s požiadavkami vyhl. MZ SR č. 91/2023 Z.z., ktorou sa ustanovujú ukazovatele a limitné hodnoty kvality pitnej vody a kvality teplej vody, postup pri monitorovaní pitnej vody, manažment rizík systému zásobovania pitnou vodou a manažment rizík domových rozvodných systémov
- b) protokol z merania hluku z dopravy a okolitých prevádzok v obytných miestnostiach navrhovaných bytov, ktorého výsledky preukážu súlad v cit. vyhl. MZ SR č. 549/2007 Z.z.;
- c) protokol zmerania hluku, ktorého výsledky preukážu, že hluk z technických zariadení objektu, nebude negatívne vplyvať na súvisiace (vlastné a okolité) chránené prostredie v súlade s požiadavkami cit. vyhl. MZ SR č. 549/2007 Z.z.;
- d) protokol z merania účinnosti vetrania obytných miestností, ktorého výsledky preukážu súlad s cit. vyhl. MZ SR č. 259/2008 Z.z. a cit. vyhl. MZ SR č. 549/2008 Z.z.;
- e) protokol z merania vzduchovej nepriezvučnosti medzi bytmi a medzi bytmi a nebytovými priestormi, ktorého výsledky preukážu súlad s cit. STN 73 0532 Akustika,
- f) protokol z objektívneho merania umelého osvetlenia pracovných priestorov, ktorým sa preukáže súlad s cit. vyhl. MZ SR č. 541/2007 Z.z.

7. *Okresný úrad Bratislava, Oho, vyjadrenie č. OU-BA-OSZP3-2022/193851-002 zo dňa 29.11.2022:*

1. Pôvodca stavebných odpadov je povinný dodržiavať ustanovenia § 14 zákona o odpadoch:
- správne zaradiť odpad podľa platného katalógu odpadov,

- zhromažďovať odpady vytriedené podľa druhov odpadov a zabezpečiť ich pred znehodnotením, odcudzením alebo iným nežiaducim účinkom,
 - zabezpečiť spracovanie odpadu v zmysle hierarchie odpadového hospodárstva, a to jeho:
 - prípravou na opätovné použitie v rámci svojej činnosti; odpad takto nevyužitý ponúknuť na prípravu na opätovné použitie inému,
 - recykláciou v rámci svojej činnosti, ak nie je možné alebo účelné zabezpečiť jeho prípravu na opätovné použitie; odpad takto nevyužitý ponúknuť na recykláciu inému
 - zhodnotením v rámci svojej činnosti, ak nie je možné alebo účelné zabezpečiť jeho recykláciu; odpad takto nevyužitý ponúknuť na zhodnotenie inému,
 - zneškodnením, ak nie je možné alebo účelné zabezpečiť jeho recykláciu alebo iné zhodnotenie,
 - odovzdať odpady len osobe oprávnenej nakladať s odpadmi podľa zákona o odpadoch, ak nezabezpečuje ich zhodnotenie alebo zneškodnenie sám,
 - viesť a uchovávať evidenciu o druhoch a množstve odpadov a o nakladaní s nimi,
 - ohlasovať údaje z evidencie príslušnému orgánu štátnej správy odpadového hospodárstva (§2 vyhlášky MŽP SR č. 366/2015 Z. z., ak nakladá ročne v súhrne s viac ako 50 kg nebezpečných odpadov alebo viac ako jednou tonou ostatných odpadov; ohlásenie o vzniku odpadu a nakladaní s ním podáva za obdobie kalendárneho roka príslušnému orgánu štátnej správy odpadového hospodárstva, do 28. februára nasledujúceho kalendárneho roka.
2. Pôvodcovi stavebných a demolačných odpadov sa povoľuje odpad zhromažďovať v mieste jeho vzniku (t. j. v mieste stavby) iba nevyhnutný čas (napr. do naplnenia veľkoobjemového kontajnera), následne sa musí odvieť k oprávnenému odberateľovi.
3. Pred začatím stavebných prác pôvodca odpadov predloží orgánu štátnej správy odpadového hospodárstva spôsob nakladania s odpadmi druhu č. 17 05 06 - výkopová zemina iná ako uvedená v 17 05 05.

8. *Okresný úrad Bratislava, OO, stanovisko č. OU-BA-OSZP3-2022/195094/SUP/V zo dňa 23.11.2022:*

- Vzhľadom na to, že súčasťou navrhovanej stavby je malý zdroj znečisťovania ovzdušia, investor je povinný požiadať III. m. SR Bratislava o súhlas na povolenie stavieb malých zdrojov znečisťovania ovzdušia v zmysle § 17 ods. 1 písm. a) zákona č. 137/2010 Z. z. o ovzduší v znení neskorších predpisov.

9. *Okresný úrad Bratislava, OPaK, záväzné stanovisko č. OU-BA-OSZP3-2022/206346-002 zo dňa 20.12.2022:*

1. Navrhovaná stavba sa plánuje realizovať na pozemku nachádzajúcom sa v zastavanom území obce, pre ktoré platí I. stupeň ochrany v rozsahu ustanovení § 12 zákona.
2. Podľa Regionálneho územného systému ekologickej stability mesta Bratislavy (SAŽP, 1994) predmetná parcela nie je súčasťou žiadneho biokoridoru, biocentra alebo iného prvku s regionálnym významom.
3. Navrhovanou činnosťou nebudú dotknuté záujmy územnej ani druhovej ochrany.
4. Umiestnenie navrhovanej stavby nie je činnosťou v danom území zakázanou alebo vyžadujúcou súhlas orgánu ochrany prírody a krajiny
5. Na pozemku v záujmovom území navrhovanej činnosti sa podľa predloženej dokumentácie nenachádzajú dreviny, na výrub ktorých sa vyžaduje vydanie predchádzajúceho súhlasu na výrub osobitným rozhodnutím orgánu ochrany prírody podľa § 47 ods. 3 zákona,
6. V prípade realizácie stavby v blízkosti drevín, ktoré ostávajú zachované, je nutné rešpektovať ich ochranu podľa § 47 ods. 1 zákona opatreniami podľa STN 83 7010 Ochrana prírody - ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie. Podľa bodu 4.1 pri stavebných prácach sa drevo chráni celá (koruna, kmeň, koreňová sústava) pred poškodením. Pri používaní stavebných mechanizmov, nástrojov a pomôcok sa musí dbať na minimalizáciu

poškodenia drevín. Nadväzujúce ošetrovanie a iné opatrenia v závislosti od druhu dreveniny sa realizujú hneď po skončení stavebných prác.

10. Okresný úrad Bratislava, ŠVS, vyjadrenie č. OU-BA-OSZP3-2023/100594-002 zo dňa 23.01.2023:

1. Na vypúšťanie vôd z povrchového odtoku do podzemných vôd je potrebné povolenie orgánu štátnej vodnej správy podľa § 21 ods. 1 písm. d) vodného zákona, o ktoré je potrebné požiadať súčasne so žiadosťou o vodoprávne povolenie.
2. Limitná hodnota NEL, ktorá musí byť po prečistení v ORL zabezpečená je pre vsakovacie zariadenie $\leq 0,1$ mg/l.
3. Dieselagregát vyžaduje v zmysle § 27 ods. 1 písm. c) súhlas orgánu štátnej vodnej správy.
4. K žiadosti o vodoprávne povolenie je potrebné predložiť doklady podľa ust. § 8 a § 9 vyhlášky MŽP č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona spolu s hydrogeologickým posudkom a vyjadrením SVP, š. p., OZ Bratislava.
5. Počas uskutočňovania prác nesmie dôjsť k zhoršeniu kvality (znečisteniu) povrchových a podzemných vôd.
6. Nakladanie s dažďovými vodami musí byť vo finále navrhnuté a následne zrealizované tak, aby nedochádzalo k ich odtokaniu na susedné pozemky.

11. Krajský pamiatkový úrad Bratislava, stanovisko č. KPUBA-2022/23539-2/98258/KER zo dňa 23.11.2022

- Investor/stavebník oznámi písomne KPÚ BA 10 dní vopred začiatok stavebných prác.
- V prípade nepredvídaného nález stavebník alebo osoba zodpovedná za vykonávanie prác podľa § 40 ods. 2 a 3 pamiatkového zákona bezodkladne oznámi nález KPÚ BA a nález ponechá bez zmeny až do obhliadky KPÚ BA alebo ním poverenou odborne spôsobilou osobou.

12. Bratislavská vodárenská spoločnosť, a. s., vyjadrenie č. 111784/2022/Fj zo dňa 11.11.2022

a/ Vodovodná prípojka

1. Pripojenie na verejný vodovod bude možné len vtedy, ak už na danú nehnuteľnosť nebola zriadená vodovodná prípojka.
2. Vodovodná prípojka medzi verejným vodovodom a vodomerom musí byť priama bez lomov a nesmú byť vykonávané žiadne zmeny, úpravy a preložky, ktoré by mohli mať vplyv na technický stav vodovodnej prípojky, na meranie spotreby vody alebo ktoré by mohli ovplyvniť kvalitu a nezávadnosť pitnej vody.
3. Zodpovednosť za kapacitu, technický a prevádzkový stav vodovodnej prípojky, vrátane vnútorných rozvodov, nesie vlastník, spracovateľ projektovej dokumentácie a investor.

b/ Vodomerová šachta

1. Usporiadanie novej vodomernej šachty a vodomernej zostavy je potrebné navrhnuť podľa priloženej schémy /vnútorné svetlé rozmery 1500x3200x1800 mm/.
2. Vodomerovú šachtu žiadame navrhnuť na trase vodovodnej prípojky bez smerových lomov, dlhšou stranou v smere prípojky v maximálnej vzdialenosti 10 m od miesta napojenia na verejný vodovod.
3. Ak nie je investor majiteľom nehnuteľnosti, na ktorej bude umiestnená vodomerová šachta, k žiadosti pre stavebné povolenie je potrebné doložiť overenú Dohodu o umiestnení vodomernej šachty na cudzej nehnuteľnosti.

a/ Kanalizačná prípojka

1. Kanalizačnú prípojku, je potrebné navrhnuť v zmysle STN 75 6101, STN EN 1610 a ich zmien a dodatkov.
2. Kvalita odpadových vôd odvádzaných do kanalizácie musí byť v súlade s ustanovenou

najvyššou prípustnou mierou znečistenia, uvedenou v prílohe č.3 Vyhlášky MŽP SR č. 55/2004 Z. z., ktorou sa ustanovujú náležitosti prevádzkových poriadkov verejných vodovodov a verejných kanalizácií.

13. Slovenský vodohospodársky podnik, štátny podnik, vyjadrenie č. CS SVP OZ BA 2078/2022/119 zo dňa 12.12.2022:

1. Navrhovaná stavba nezasahuje do pobrežných pozemkov žiadneho našou organizáciou spravovaného toku a priamo sa nedotýka zariadení v správe našej organizácie.
2. Pri výstavbe a užívaní stavby žiadame dodržať ustanovenia zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách (vodný zákon).
3. Z dôvodu prebiehajúcej klimatickej zmeny a zvyšovania extrémnosti príválových zrážok požadujeme pri výpočtoch potrebného objemu vsakovacích objektov použiť 20 - ročnú návrhovú príválovú zrážku ($p = 0,05$, $t = 15$ min, $i = 244,0 \text{ l.s}^{-1}.\text{ha}^{-1}$) a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácií $K = 1$, aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre príválovú zrážku.
4. Nakladanie s dažďovými vodami požadujeme riešiť tak, aby nedochádzalo k ich odtekaniu na susedné pozemky a komunikácie ani v čase intenzívnych zrážok.
5. Pri odvádzaní zrážkových vôd z parkovacích plôch a komunikácií žiadame, aby boli zrážkové vody prečistené v odlučovačoch ropných látok s garantovanou výstupnou hodnotou NEL do 0,1 mg/l.
6. Upozorňujeme, že na vypúšťanie vôd z povrchového odtoku do podzemných vôd je potrebné v zmysle § 21 ods. 1, písm. d) zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách povolenie na osobitné užívanie vôd.
7. V zmysle § 37 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách požadujeme zabezpečiť k výstavbe hydrogeologický posudok, ktorý preskúma a zhodnotí hydrogeologické pomery príslušnej oblasti, posúdi dostatočnú kapacitu vsaku, zhodnotí samočistiace schopnosti pôdy a horninového prostredia danej lokality v príslušnej oblasti. Posudok má taktiež určiť kapacitu horninového prostredia a prípadný vplyv na okolitú výstavbu a navrhované objekty. Vypracovaný hydrogeologický posudok sa predkladá na stavebné konanie.
8. Budúcou realizáciou stavby nesmie dôjsť k zhoršeniu, resp. znečisteniu kvality povrchových a podzemných vôd.
9. Po akceptovaní vyššie uvedených podmienok, k umiestneniu stavby nemáme výhrady.
10. Ďalší stupeň projektovej dokumentácie žiadame predložiť našej organizácii na vyjadrenie.

14. SPP - distribúcia, a.s., vyjadrenie č. TD/NS/0875/2022/An zo dňa 22.11.2022:

VŠEOBECNÉ PODMIENKY:

- pred realizáciou zemných prác a/alebo pred začatím vykonávania iných činnosti je stavebník povinný požiadať SPP-D o vytýčenie existujúcich plynárenských zariadení prostredníctvom online formuláru zverejneného na webovom sídle SPP-D,
- v záujme predchádzania (poškodeniam plynárenských zariadení, ohrozeniu ich prevádzky a/alebo prevádzky distribučnej siete, SPP-D vykonáva vytyčovanie plynárenských zariadení do rozsahu 100 m bezplatne.
- stavebník zabezpečí vypracovanie projektovej dokumentácie pre účely stavebného konania, alebo pre konanie podľa iných právnych predpisov, podľa podmienok uvedených v tomto vyjadrení.
- stavebník je povinný pred začatím stavebného konania predložiť projektovú dokumentáciu pre účely stavebného konania, alebo pre konanie podľa iných právnych predpisov, na posúdenie SPP-D,
- v projektovej dokumentácii pre účely stavebného konania, alebo pre konanie podľa iných predpisov, požadujeme, aby stavebník:

- rešpektoval a zohľadnil existenciu plynárenských zariadení a/alebo ich ochranných a/alebo bezpečnostných pásiem,
- pri súbehu a križovaní navrhovaných vedení s existujúcimi plynárenskými zariadeniami dodržal minimálne odstupové vzdialenosti v zmysle STN 73 6005 a TPP 906 01.
- zabezpečil vypracovanie výkresu podrobného osadenia navrhovanej stavby vo vzťahu k existujúcim plynárenským zariadeniam,
- zabezpečil vypracovanie situačného výkresu so zakreslením všetkých súbehov a križovaní navrhovaných vedení s existujúcimi plynárenskými zariadeniami.
- zabezpečil vypracovanie detailných výkresov všetkých súbehov a križovaní existujúcich plynárenských zariadení a navrhovanou stavbou.

OSOBITNÉ PODMIENKY:

- Záujmové územie stavby zasahuje do bezpečnostného pásma (BP) a ochranného pásma (OP) plynárenských zariadení (PZ).
- PD (projektovú dokumentáciu) pre stavebné konanie je potrebné doplniť o okótované detaily križovania prípadne súbehu s PZ.
- Navrhovanú preložku pripojovacieho plynovodu (PP) DN 40 - ID 595309 zaslať na posúdenie ako samostatný stavebný objekt.
- Rešpektovať všetky existujúce plynárenské zariadenia v zmysle platnej legislatívy.

15. Západoslovenská distribučná, a. s., vyjadrenie zo dňa 26.01.2023:

- Napojenie stavby bude zrealizované z existujúcej murovanej transformačnej stanice TS 0820-000 (parc. č. 3592) po výmene existujúceho NN rozvádzača 12 vývodového za nový 16 vývodový pre vytvorenie možnosti pripojenia nových distribučných vedení.
- Vybudovanie NN káblových distribučných vedení NAYY-J 4x240mm² z NN rozvádzača TS 0820-000.
- Vybudovanie NN káblovej skrine SR HASMA pri objekte bytového domu - skriňu situovať ako voľne stojacu.
- Vybudovanie NN káblovej prípojky zo skrine SR HASMA do elektromerovej rozvodne RE.
- Stavebník je povinný dodržiavať ochranné pásma elektroenergetických zariadení spoločnosti Západoslovenská distribučná podľa § 43 Zákona o energetike;
- Pred realizáciou zemných prác je stavebník povinný požiadať spoločnosť Západoslovenská distribučná o vytýčenie existujúcich elektroenergetických zariadení a to prostredníctvom on-line aplikácie alebo písomnou žiadosťou zaslanou na Tím správy energetických zariadení VN a NN, adresa miestne príslušného tímu, (pre vytýčenie VN a NN elektroenergetických zariadení) a Tím správy sietí VVN, Čulenova č. 3, 816 47 Bratislava (pre vytýčenie zariadení VVN);
- Stavebník je povinný zrealizovať stavbu podľa odsúhlasenej projektovej dokumentácie tak, aby nedošlo poškodeniu alebo ohrozeniu prevádzky elektroenergetických zariadení spoločnosti Západoslovenská distribučná a.s.

16. Slovak Telekom, a.s., vyjadrenie č. 6612215368 zo dňa 20.05.2022:

1. Telekomunikačné vedenia a zariadenia požadujeme v plnom rozsahu rešpektovať, z uvedeného dôvodu požadujeme do grafickej časti dokumentácie územného plánu /ÚP/, zakresliť a zapracovať všetky existujúce trasy telekomunikačných vedení a zariadení.
2. Existujúce zariadenia sú chránené ochranným pásmom (§23 zákona č. 452/2021 Z. z.) a zároveň je potrebné dodržať ustanovenie §108 zákona č. 452/2021 Z. z. o ochrane proti rušeniu.
3. Vyjadrenie stráca platnosť uplynutím doby platnosti uvedenej vyššie vo vyjadrení, v prípade zmeny vyznačeného polygónu, dôvodu žiadosti, účelu žiadosti, v prípade ak uvedené parcelné číslo v žiadosti nezodpovedá vyznačenému polygónu alebo ak si stavebník nesplní povinnosť podľa bodu 4.

4. Stavebník alebo ním poverená osoba je povinná v prípade ak zistil, že jeho zámer, pre ktorý podal uvedenú žiadosť je v kolízii so SEK Slovak Telekom a.s. a/alebo DIGI SLOVAKIA, s.r.o. alebo zasahuje do ochranného pásma týchto sietí (najneskôr pred spracovaním projektovej dokumentácie stavby), vyzvať spoločnosť Slovak Telekom, a.s. na stanovenie konkrétnych podmienok ochrany alebo preloženia SEK prostredníctvom zamestnanca spoločnosti povereného správou sietí.
5. V zmysle § 21 ods. 12 zákona č. 452/2021 Z. z. o elektronických komunikáciách sa do projektu stavby musí zakresliť priebeh všetkých zariadení v mieste stavby. Za splnenie tejto povinnosti zodpovedá projektant.
6. Upozorňujeme žiadateľa, že v textovej časti vykonávacieho projektu musí figurovať podmienka spoločnosti Slovak Telekom, a.s. a/alebo DIGI SLOVAKIA, s.r.o. o zákaze zriaďovania skládok materiálu a zriaďovania stavebných dvorov počas výstavby na existujúcich podzemných kábloch a projektovaných trasách prekládok podzemných telekomunikačných vedení a zariadení.
7. Poskytovateľ negarantuje geodetickú presnosť poskytnutých dát, Poskytnutie dát v elektronickej forme nezbavuje žiadateľa povinnosti požiadať o vytýčenie.
8. V prípade ak na Vami definovanom území v žiadosti o vyjadrenie sa nachádza nadzemná telekomunikačná sieť, ktorá je vo vlastníctve Slovak Telekom, a.s. a/alebo DIGI SLOVAKIA, s.r.o. je potrebné zo strany žiadateľa zabezpečiť nadzemnú sieť proti poškodeniu alebo narušeniu ochranného pásma.
9. Nedodržanie vyššie uvedených podmienok ochrany zariadení je porušením povinností podľa §23 zákona č. 452/2021 Z. z. o elektronických komunikáciách v platnom znení.
10. Križovania a súběhy navrhovaných inžinierskych sietí s PTZ je potrebné, riešiť podľa STN 73 6005
11. Pri umiestňovaní zástavby alebo iných činností v blízkosti existujúcich telekomunikačných vedení a zariadení požadujeme, rešpektovať ich ochranné pásma.
12. V rámci plánovaného rozvoja obce je potrebné navrhnuť a zapracovať do ÚP, pripojenia jednotlivých riešených lokalít na verejnú elektronickú komunikačnú sieť /VEKS/, zemnými káblowymi rozvodmi. Samotné body napojenia na VEKS, budú určené na požiadanie, pričom samotné budovanie VEKS v obci, bude závisieť od počtu zákazníkov, ktorí budú požadovať naše služby.
13. Žiadateľ môže vyjadrenie použiť iba pre účel, pre ktorý mu bolo vystavené. Žiadateľ nie je oprávnený poskytnuté informácie a dáta ďalej rozširovať, prenajímať alebo využívať bez súhlasu spoločnosti Slovak Telekom, a.s.

17. Dopravný podnik Bratislava, a.s., stanovisko č. 4885/4999/2024 P5859_02 zo dňa 18.03.2024:

- Všetky činnosti počas výstavby s vplyvom na HMD musia byť vopred prerokované a schválené DPB, a.s.

III.

Platnosť územného rozhodnutia:

1. Toto rozhodnutie podľa § 40 ods. 1 stavebného zákona platí dva roky odo dňa, kedy nadobudlo právoplatnosť, nestráca však platnosť, ak v tejto lehote bude podaná žiadosť o vydanie stavebného povolenia predmetnej stavby.
2. Podľa § 40 ods. 3 stavebného zákona stavebný úrad môže čas platnosti územného rozhodnutia predĺžiť na žiadosť navrhovateľa, ak ju podal pred uplynutím lehoty.

IV.

Námietky účastníkov konania:

Námietky účastníkmi neboli uplatnené.

Odôvodnenie

Dňa 20.03.2023 s posledným doplnením dňa 08.01.2024 podali navrhovatelia iSBD SK, družstvo, Blumentálska 2734/12, 811 07 Bratislava, IČO: 53 311 826 a PRO BATIR, s.r.o., Rezedova 25A, 821 01 Bratislava, IČO: 53 451 708 v zastúpení Proxin, s.r.o., Panónska cesta 17, 851 04 Bratislava, IČO: 47 196 904, návrh na vydanie územného rozhodnutia pre stavbu „Bytový dom Hálova“ na pozemkoch parc. č. 3574/5 (BD), 3570, 3581 a 3590 (IS), v katastrálnom území Petržalka na Hálovej ulici v Bratislave.

Stavebný úrad oznámil listom č. 531/2024/RSÚ/Mi-ozn zo dňa 22.01.2024 podľa ustanovení § 36 ods. 1 začatie územného konania, pričom v súlade s § 36 ods. 2 upustil od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania a určil lehotu 10 pracovných dní na nahliadnutie do podkladov pre vydanie rozhodnutia a uplatnenie námietok.

Podľa § 34 ods. 2 stavebného zákona *V územnom konaní o umiestnení stavby, o využívaní územia, o stavebnej uzávere a o ochrannom pásme sú účastníkmi konania aj právnické osoby a fyzické osoby, ktorých vlastnícke alebo iné práva k pozemkom alebo stavbám, ako aj k susedným pozemkom a stavbám vrátane bytov môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté.*

Podľa §36 ods. 4 stavebného zákona *Začatie územného konania o umiestnení líniovej stavby alebo v odôvodnených prípadoch aj zvlášť rozsiahlej stavby, stavby s veľkým počtom účastníkov konania, ako aj územného konania o využití územia, o stavebnej uzávere a o ochrannom pásme, ak sa týka rozsiahleho územia, oznámi stavebný úrad účastníkom územného konania verejnou vyhláškou. Stavebný úrad oznámi začatie územného konania verejnou vyhláškou aj v prípade, že mu účastníci konania alebo ich pobyt nie sú známi.*

Stavebný úrad na základe vyššie uvedených ustanovení stavebného zákona posúdil, že v konkrétnom prípade ide o umiestnenie stavby, ktorým môžu byť priamo dotknuté vlastnícke alebo iné práva právnických a fyzických osôb a to vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu a stavieb so súpisnými číslami 1109, 1057, 1065, 1075, 1056 a 3426. Ide teda o stavbu s „veľkým počtom účastníkov konania“ a preto bolo oznámenie o začatí konania účastníkom konania doručené verejnou vyhláškou. Svoje námietky a pripomienky mohli účastníci uplatniť najneskôr do 16.04.2024. Do podkladov rozhodnutia nenahliadol žiaden účastník konania. V konaní neboli uplatnené pripomienky a námietky účastníkmi konania. V lehote bolo dňa 21.03.2024 bolo doručené stanovisko Dopravného podniku Bratislava, a.s., č. 4885/4999/2024 P5859_02 zo dňa 18.03.2024.

V súlade s § 37 stavebného zákona stavebný úrad predložený návrh na umiestnenie stavby posúdil a zistil, že investičný zámer je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov (ďalej len „územný plán“). Pre územie riešenej stavby územný plán stanovuje funkčné využitie územia:

- Obytné územia, viacpodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 101, stabilizované územie (južná časť pozemku), t. j. územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch 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 požiarnu ochranu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania musí tvoriť mi. 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.
- Územie občianskej vybavenosti, občianska vybavenosť lokálneho významu, kód funkcie 202, stabilizované územie (pre severnú časť pozemku), t.j. územia občianskej vybavenosti slúžiace pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúc v spádovom území. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť

parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Navrhovaný investičný zámer je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s územným plánom. Pomer nebytovej funkcie vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch dosiahne v rámci riešenej funkčnej plochy 85,25 %, čím je max. prípustný podiel bytovej funkcie 30 % v riešenom území rešpektovaný. Z hľadiska intenzity využitia záujmového územia dosahujú pre funkčnú plochu 101 ukazovatele primerané hodnoty k priemerným ukazovateľom intenzity využitia územia vo funkčnej ploche a pre funkčnú plochu 202 dosahujú nižšie hodnoty ako sú priemerné ukazovatele intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Predložená dokumentácia deklaruje, že účel stavby, pomer funkcií vo funkčnej ploche a dosahované koeficienty sú v súlade so stanovenými regulatívami platnej územnoplánovacej dokumentácie a realizáciou navrhovaného zámeru.

Stavebný úrad rozhodoval základe stanovísk uvedených vo výroku a súvisiacich podkladoch a stanovísk dotknutých orgánov: Hasičský a záchranný útvar hl. m. SR Bratislava, stanovisko č. HZUBA3-2022/002493-002 zo dňa 22.11.2022, Okresný úrad Bratislava, odb. krízového riadenia, záväzné stanovisko č. OU-BA-OKR1-2022/184644/2 zo dňa 03.11.2022, Okresný úrad Bratislava, odb. star. o ŽP č. OU-BA-OSZP3-2022/205725-002 zo dňa 14.12.2022, Ministerstvo obrany SR, stanovisko č. SEMaI-EL13/2-3-1697/2022 zo dňa 22.11.2022, Ministerstvo obrany SR, stanovisko č. SEMaI-EL/2-3-960/2022 zo dňa 20.05.2022, Ministerstvo vnútra SR, KDI stanovisko č. KRPZ-BA-KDI3-2940-001/2022-S zo dňa 15.11.2022, Ministerstvo vnútra SR, odbor telekomunikácií, vyjadrenie č. SITB-OT4-2022/001492-001 zo dňa 21.11.2022, Slovenský zväz telesne postihnutých, vyjadrenie č. 773/2022 zo dňa 11.11.2022, Únia nevidiacich a slabozrakých Slovenska, stanovisko č. 116/UR/2022/Šo zo dňa 5.1.2023, Dopravný podnik Bratislava, a.s., vyjadrenie č. 20439/20892/2000/2022 zo dňa 07.11.2022, UPC Broadband Slovakia s.r.o., zo dňa 16.05.2022, Michlovský spol. s.r.o., vyjadrenie č. BA-1832 2022 zo dňa 24.05.2022. Stavebný úrad zabezpečil vzájomný súlad predložených stanovísk dotknutých orgánov a organizácií vyžadovaných osobitnými predpismi, zabezpečil plnenie požiadaviek vlastníkov a správcov sietí technického vybavenia na napojenie a tieto stanoviská a požiadavky zahrnul do podmienok tohto rozhodnutia. Stanoviská správcov sietí stavebný úrad vo výroku rozhodnutia neuviedol v citovanom znení, nakoľko podľa obsahu nešlo o podmienky k umiestneniu stavby.

Stavbu stavebný úrad umiestnil na pozemkoch parc. č. 3574/5 v katastrálnom území Petržalka a inžinierske siete na pozemkoch registra „C-KN“ parc. č. 3570, 3581 a 3590 v katastrálnom území Petržalka.

K pozemkom navrhovateľ preukázal iné právo v zmysle stavebného zákona nasledovne:

- 3574/5 vlastnícke právo podľa výpisu z listu vlastníctva č. 4079
- 3570, 3581 a 3590 zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena č. 286503142300/0099 zo dňa 10.05.2023 uzatvorenú s vlastníkom Hlavné mesto SR.

V uskutočnenom konaní stavebný úrad posúdil začlenenie stavby do územia, rešpektoval obmedzenia vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov chrániacich verejné záujmy a predpokladaný rozvoj územia podľa platného územného plánu obce. Stavba svojou funkciou, architektonickým stvárnením a spôsobom zástavby nenaruša charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia. Stavebný úrad zistil, že umiestnením stavby nie sú ohrozené verejné záujmy ani neprimerane obmedzené oprávnené záujmy účastníkov konania.

Na základe toho stavebný úrad rozhodol tak, ako je vo výroku rozhodnutia uvedené.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu je podľa § 54 správneho poriadku možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho oznámenia na správnom orgáne, ktorý rozhodnutie vydal – Mestská časť Bratislava-Petržalka, Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava, pričom odvolacím orgánom je Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu, Tomášikova 64/A, 831 04 Bratislava.

Toto rozhodnutie je možné preskúmať súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Ján Hrčka
starosta

Prílohy: Situácia Architektonická situácia C3
Umiestnenie na podklade katastrálnej mapy

Správny poplatok podľa zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov, položky 59 písm. a) ods. 2 vo výške 800 eur bol zaplatený bankovým prevodom dňa 03.04.2023.

Doručí sa:

Účastníkom konania verejnou vyhláškou:

1. iSBD SK, družstvo a PRO BATIR, s.r.o., doručuje sa Proxin, s.r.o., Panónska cesta 17, 851 04 Bratislava, IČO: 47 196 904
2. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava, IČO: 603 481 (vlastník dotknutých pozemkov)
3. Antafor, s.r.o., Dunajská 4, 811 08 Bratislava, IČO: 51 858 126
4. vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu so súpisným číslom - 1109, 1057, 1065, 1075, 1056
5. MČ Bratislava-Petržalka, odd. majetku, Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava (správca susedných pozemkov)

dotknutým orgánom na vedomie:

6. Hlavné mesto SR Bratislava, OUIK, OSK, OŽP, VO, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
7. MČ Bratislava - Petržalka, CSO, Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava
8. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava, IČO: 607 436
9. Hasičský a záchranný útvar hl. mesta SR Bratislava, Radlinského 6, 811 07 Bratislava
10. Okresný úrad Bratislava, oSoŽP, ŠVS, OH, PaK, OO, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
11. Okresný úrad Bratislava, odd. COaKP, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava 3, IČO: 00 151 866
12. Krajský pamiatkový úrad Bratislava, Leškova 17, 811 04 Bratislava
13. Ministerstvo obrany SR, sekcia majetku a infraštruktúry, Kutuzovova 8, 832 47 Bratislava

14. Ministerstvo vnútra SR, odb. telekomunikácií, Pribinova 2, 812 72 Bratislava
15. Únia nevidiacich a slabozrakých Slovenska, Sekulská 1, 842 50 Bratislava, IČO: 683 876
16. Slovenský zväz telesne postihnutých, Ševčenkova 19, 851 01 Bratislava 5, IČO: 12 664 979
17. Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava, IČO: 36 361 518
18. SPP-distribúcia, a.s., Mlynské nivy 44/b, 825 11 Bratislava, IČO: 35 910 739
19. BVS, a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava, IČO: 35 850 370
20. Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava, IČO: 35 763 469
21. UPC Broadband Slovakia, s.r.o., Ševčenkova 36, 851 01 Bratislava
22. Michlovský, spol. s.r.o., Letná 796/9, 921 01 Piešťany
23. Dopravný podnik Bratislava, a.s., Olejkárska 1, 814 52 Bratislava

Doručí sa verejnou vyhláškou podľa § 26 ods. 2 správneho poriadku vyvesenou na úradnej tabuli, Mestská časť Bratislava-Petržalka, Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava.

Toto oznámenie musí byť vyvesené na úradnej tabuli Mestskej časti Bratislava-Petržalka po dobu 15 dní. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Vyvesené dňa:

Zvesené dňa:

Pečiatka a podpis orgánu, ktorý potvrdzuje vyvesenie a zvesenie oznámenia.