



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**HADO Investments, s.r.o.**

Pražská 11  
811 04 Bratislava

Váš list  
zo dňa 28.12.2021

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIIC 69060/2021-  
349583**

Vybavuje / Linka  
**Ing. Dagmar Mosná  
+421 2 59356 508**

V Bratislave  
**16.05.2022**

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

investor:	<b>HADO Investments, s.r.o., Pražská 11, 811 04 Bratislava XX</b>
investičný zámer:	<b>„Obytný súbor Koziarka“ x rodinné domy, k. ú. Vinohrady, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>28.12.2021 a doplnená dňa 25.04.2022</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Beionde s.r.o., Račianska 90, 831 02 Bratislava</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Vladimír Sekera, autorizovaný architekt 2066 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>06/2021</b>

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** výstavbu štyroch samostatne stojacich rodinných domov, navrhnutých v svahovitom území, v lokalite „Koziarka“ so spoločnou príjazdovou komunikáciou. Rodinné domy majú označenie: SO 10-RD 1 ( $\pm 0,000 = 207,51$  m n.m.); SO 20-RD 2 ( $\pm 0,000 = 209,89$  m n.m.); SO 30-RD 3 ( $\pm 0,000 = 210,68$  m n.m.) a SO 40-RD 4 ( $\pm 0,000 = 211,22$  m n.m.). Rodinný dom RD 1 sa navrhuje na pozemku parc. č. xxxxxxx (700 m<sup>2</sup>) a rodinné domy RD 2, RD 3 a RD 4 sa umiestňujú na pozemku parc. č. 4594/2, ktorý je rozdelený na samostatné plochy prislúchajúce jednotlivým objektom: RD 2 s výmerou 639 m<sup>2</sup>; RD 3 s výmerou 639 m<sup>2</sup>; RD 4 s výmerou 747 m<sup>2</sup> a plocha pre areálovú komunikáciu s výmerou 929 m<sup>2</sup>. Rodinný dom RD 1 je navrhnutý s jedným podzemným podlažím (čiastočným), dvomi nadzemnými podlažiami s terasou, zastrešený je plochou strechou, o max. výške strechy +6,770 m. Rodinné domy RD 2, RD 3 a RD 4 sú navrhnuté bez podpivničenia, s dvomi nadzemnými podlažiami s terasami, zastrešené sú plochou strechou, o max. výške strechy +7,060 m. Zdrojom úžitkovej vody pre objekty je navrhovaná vrtaná studňa pre každý riešený objekt samostatne, v celkovom počte 4 ks. Studňa bude umiestnená na pozemku investora podľa hydrogeologického prieskumu. Na hlave studne bude osadená kruhová plastová vodomerná šachta, s priemerom 1200 mm a hĺbkou 1800 mm. Na odvedenie splaškových vôd z objektov sú navrhnuté pre každý objekt žumpy. Dažďová kanalizácia rieši odvod dažďových vôd zo strechy objektu a spevnených plôch pred RD, ktoré budú zaústene do vsakovacích blokov. Objekty budú novými prípojkami pripojené na verejnú sieť elektrického vedenia.

**TELEFÓN**  
+421 2 5935 6111

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

## **Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii**

(za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

- výmera celého záujmového územia:	<b>3654,00 m<sup>2</sup></b>
- výmera záujmového územia pre <b>RD 1:</b>	<b>700,00 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha:	<b>113,61 m<sup>2</sup></b>
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>208,56 m<sup>2</sup></b>
- zeleň na teréne:	<b>447,01 m<sup>2</sup></b>
- spevnené plochy:	<b>139,38 m<sup>2</sup></b>
- počet bytov:	<b>1</b>
- počet podlaží PP/NP:	<b>1/2</b>
- počet parkovacích miest:	<b>3</b>
- výmera záujmového územia pre <b>RD 2:</b>	<b>639,00 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha:	<b>112,58 m<sup>2</sup></b>
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>191,18 m<sup>2</sup></b>
- zeleň na teréne:	<b>437,01 m<sup>2</sup></b>
- spevnené plochy:	<b>89,40 m<sup>2</sup></b>
- počet bytov:	<b>1</b>
- počet podlaží PP/NP:	<b>0/2</b>
- počet parkovacích miest:	<b>3</b>
- výmera záujmového územia pre <b>RD 3:</b>	<b>639,00 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha:	<b>115,25 m<sup>2</sup></b>
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>191,23 m<sup>2</sup></b>
- zeleň na teréne:	<b>436,78 m<sup>2</sup></b>
- spevnené plochy:	<b>86,97 m<sup>2</sup></b>
- počet bytov:	<b>1</b>
- počet podlaží PP/NP:	<b>0/2</b>
- počet parkovacích miest:	<b>3</b>
- výmera záujmového územia pre <b>RD 4:</b>	<b>747,00 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha:	<b>126,85 m<sup>2</sup></b>
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>222,64 m<sup>2</sup></b>
- zeleň na teréne:	<b>525,25 m<sup>2</sup></b>
- spevnené plochy:	<b>94,90 m<sup>2</sup></b>
- počet bytov:	<b>1</b>
- počet podlaží PP/NP:	<b>0/2</b>
- počet parkovacích miest:	<b>3</b>

### Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Dopravný prístup je riešený navrhovanou prístupovou areálovou cestou, ktorá má jeden samostatný vjazd z obslužnej komunikácie, v max. šírke 6 m. Pri každom RD sú navrhnuté 3 parkovacie miesta, tak ako je to zakreslené v koordinačnej situácii dopravného napojenia – výkres č. A 01c.

**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 štyroch rodinných domov 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 parc. č. xxxxxx a 4594/2, k. ú. Vinohrady**, ÚPN stanovuje:

**Funkčné využitie územia:**

- OBYTNÉ ÚZEMIA, **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, **rozvojové územie, regulačný kód A.**

**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

**Prípustné v obmedzenom rozsahu:** V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané, zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu, zariadenia drobných prevádzok služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

**Nepripustné:** V území nie je prípustné umiestňovať najmä - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov, bytové domy nad 4 nadzemné podlažia, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

**Intenzita využitia územia:**

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**.

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. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu **pre vnútorné mesto** - regulačný kód **A**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
A	0,3	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok nad 1000 m <sup>2</sup>	0,20	0,60
				RD - pozemok 500 - 1000 m <sup>2</sup>	0,22	0,40

*Poznámka:*

- *index podlažných plôch (IPP), udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných*

ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,

- *index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,*
- *koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta, podiel započítateľných plôch zelene v území ( $m^2$ ) =  $KZ \times$  rozloha funkčnej plochy ( $m^2$ ).*

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

- **z hľadiska funkčného využitia:**

- vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102, patria rodinné domy medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy;

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie <b>návrh</b>	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujm. územia RD 1:	<b>700,00</b> m <sup>2</sup>		
- zastavaná plocha:	<b>113,61</b> m <sup>2</sup>	<b>IZP = 0,162</b>	<b>IZP<sub>max.</sub> = 0,22</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>208,56</b> m <sup>2</sup>	<b>IPP = 0,297</b>	<b>IPP<sub>max.</sub> = 0,3</b>
- započítateľná zeleň:	<b>447,01</b> m <sup>2</sup>	<b>KZ = 0,638</b>	<b>KZ<sub>min.</sub> = 0,40</b>

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie <b>návrh</b>	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujm. územia RD 2:	<b>639,00</b> m <sup>2</sup>		
- zastavaná plocha:	<b>112,58</b> m <sup>2</sup>	<b>IZP = 0,176</b>	<b>IZP<sub>max.</sub> = 0,22</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>191,18</b> m <sup>2</sup>	<b>IPP = 0,299</b>	<b>IPP<sub>max.</sub> = 0,3</b>
- započítateľná zeleň:	<b>437,01</b> m <sup>2</sup>	<b>KZ = 0,683</b>	<b>KZ<sub>min.</sub> = 0,40</b>

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie <b>návrh</b>	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujm. územia RD 3:	<b>639,00</b> m <sup>2</sup>		
- zastavaná plocha:	<b>115,25</b> m <sup>2</sup>	<b>IZP = 0,180</b>	<b>IZP<sub>max.</sub> = 0,22</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>191,23</b> m <sup>2</sup>	<b>IPP = 0,299</b>	<b>IPP<sub>max.</sub> = 0,3</b>
- započítateľná zeleň:	<b>436,78</b> m <sup>2</sup>	<b>KZ = 0,683</b>	<b>KZ<sub>min.</sub> = 0,40</b>

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie <b>návrh</b>	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujm. územia RD 4:	<b>747,00</b> m <sup>2</sup>		
- zastavaná plocha:	<b>126,85</b> m <sup>2</sup>	<b>IZP = 0,169</b>	<b>IZP<sub>max.</sub> = 0,22</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>222,64</b> m <sup>2</sup>	<b>IPP = 0,298</b>	<b>IPP<sub>max.</sub> = 0,3</b>
- započítateľná zeleň:	<b>525,25</b> m <sup>2</sup>	<b>KZ = 0,703</b>	<b>KZ<sub>min.</sub> = 0,40</b>

- Navrhované stavby – 4 samostatne stojace rodinné domy **oddržiavajú hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102, rozvojové územie, regulačný kód A.

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:	„Obytný súbor Koziarka“
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	xxxxxx a 4594/2
v katastrálnom území:	Vinohrady
miesto stavby:	lokalita „Koziarka“

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 hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia;

#### **z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- pri vjazdoch a výjazdoch na komunikáciu žiadame dodržať z hľadiska bezbariérového pohybu chodcov súčasnú niveletu chodníka, nájzdová rampa je v polohe obrubníka. Samotný prejazd chodníkom odporúčame kvôli bezpečnosti chodcov zdôrazniť v materiálovom riešení;
- požadujeme navrhovanú prístupovú cestu (areálovú komunikáciu) riešiť ako účelovú verejnú cestu.

#### **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;
- umiestniť kontajnery resp. zberné nádoby pre komunálny odpad na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom.

**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 mikroklímy 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.;

- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu;
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a zlepšiť kondíciu územia z hľadiska zadržovania zrážkovej vody napr. výškou substrátu nad konštrukciami ako aj prírodnými vodozadržnými opatreniami.

#### **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.

1 x fotokópiu situácie a pôdorysov sme si ponechali.

Príloha: 1 x dokumentácia

potvrdené výkresy: Koordinačná situácia dopravného napojenia

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto

potvrdené výkresy: Koordinačná situácia dopravného napojenia  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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