



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**Taedium s.r.o.**

Dunajská 39  
811 08 Bratislava

Váš list  
zo dňa **06.10.2022**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIK 42635/2023-  
612082**

Vybavuje / Linka  
**Ing. Renáta Petrová  
+421 904 585629**

V Bratislave  
**13.12.2023**

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

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| investor:                            | <b>GLOBAL ENERGY, s.r.o., Bajkalská 708/11, 821 02 Bratislava,<br/>v zastúpení Taedium s.r.o.</b>                            |
| investičný zámer:                    | <b>„Novostavba RD I – IV Karlova Ves“</b>  |
| žiadosť zo dňa:                      | <b>06.10.2022; doplnenie podania zo dňa: 17.05.2023;<br/>16.08.2023; 22.08.2023; 23.10.2023; 22.11.2023<br/>a 07.12.2023</b> |
| typ konania podľa stavebného zákona: | <b>územné konanie o umiestnení stavby</b>  |
| druh podanej dokumentácie:           | <b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>   |
| spracovateľ dokumentácie:            | <b>ENVEA s.r.o., Rybníčná 40/F, 831 06 Bratislava</b>  |
| zodpovedný projektant:               | <b>Ing. arch. Milan Škorupa<br/>autorizovaný architekt 1804 AA</b>   |
| dátum spracovania dokumentácie:      | <b>06/12/2023</b>  |

Aktuálne predloženému návrhu predchádzali v predmetnom území návrhy rodinných domov, ku ktorým hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava (ďalej len "hlavné mesto" v príslušnom gramatickom tvare), vydalo:

- **záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislava k investičnej činnosti, pod č. MAGS OUIK 42380/19-100000 zo dňa 8.7.2019, na stavbu: „Novostavba rodinného domu, Karlova Ves“, vrátane napojenia na technickú a dopravnú infraštruktúru, na pozemkoch reg. C-KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Karlova Ves. Podkladom k vydaniu záväzného stanoviska bola dokumentácia pre územné rozhodnutie, spracovateľ: Ing. arch. Mária Opavská; doplnenie a zmena záväzného stanoviska č. MAGS OUIK 55281/2019-448002 zo dňa 20.02.2020, na podklade projektovej dokumentácie pre územné rozhodnutie, vypracovanej Ing. arch. M. Opavskou, s dátumom spracovania 11.2018 a 11.2019 (textová časť); 11.2019 a 01.2020 (grafická časť);**
- **záväzné stanovisko hlavného mesta k investičnej činnosti, č. MAGS OUIK 56396/2020-401968, 39252/2021 zo dňa 01.02.2021, na novostavbu 3 rodinných domov (RD II“, RD III a RD IV“), na ul. Hany Meličkovej, na pozemkoch reg. C-KN parc. č. xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, v k.ú. Karlova Ves. Podkladom k vydaniu záväzného stanoviska bola dokumentácia pre územné rozhodnutie, spracovateľ: Ing. arch. Mára Opavská, dátum spracovania XI/2020; revidované časti zo dňa 15.12.2020 a 29.01.2021.**

V aktuálne predloženej projektovej dokumentácii sú významné zmeny nad rámec riešení s vydanými záväznými stanoviskami. V súvislosti s uvedeným hlavné mesto konštatuje

**TELEFÓN**  
+421 2 5935 6111

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

v zmysle § 140b ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, že došlo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých ako dotknutý orgán vychádzal a týmto nahrádza vydané záväzné stanovisko hlavného mesta č. MAGS OUIK 42380/19-100000 zo dňa 8.7.2019; doplnenie a zmenu záväzného stanoviska č. MAGS OUIK 55281/2019-448002 zo dňa 20.02.2020 a záväzné stanovisko hlavného mesta č. MAGS OUIK 56396/2020-401968, 39252/2021 zo dňa 01.02.2021.

**Aktuálne predložená projektová dokumentácia rieši:** novostavbu 4 izolovaných, rodinných domov, v dokumentácii označených ako RD I – RD IV, v svahovitom potenciálne zosuvnom území Dlhých Dielov, južne od komunikácie Hany Meličkovej, vrátane ich napojenia na dopravnú a technickú infraštruktúru v území. Z hľadiska hmotovo-priestorového riešenia sa RD I až RD III navrhujú s 2PP, čiastočne vnímateľnými nad terénom, 2NP plus ustúpeným podlažím. RD IV, navrhovaný v koncovej polohe vymedzeného/zájmového územia, sa navrhuje s 1PP čiastočne vnímateľným nad terénom, 2NP + ustúpeným podlažím. V každom rodinnom dome sa od úrovne 1.PP po ustúpené podlažie navrhujú celkovo 3 mezonetové byty; na 2.PP RD I až RD III sa navrhuje v každom 8 parkovacích miest („PM“) a komunikačné priestory, v prípade RD I a RD III aj sklad. Rodinné domy budú prestrešené plochými strechami na nasledujúcich výškových úrovniach: RD I na výškovej úrovni + 188,14 m n.m. Bpv (od 1.NP = 177,64 m n.m. Bpv); RD II na výškovej úrovni + 182,14 m n.m. Bpv (od 1.NP = 171,64 m n.m. Bpv); RD III na výškovej úrovni + 179,14 m n.m. Bpv (od 1.NP = 168,64 m n.m. Bpv); RD IV na výškovej úrovni + 173,14 m n.m. Bpv (od 1.NP = 162,64 m n.m. Bpv). Súčasťou predloženého riešenia sú aj oporné múry, spevnené plochy, napojenie stavby na dopravnú a technickú infraštruktúru (novými prípojkami vody, delenej kanalizácie a NN, vrátane areálového vodovodu a kanalizácie). Zdrojom tepla/chladu pre každú bytovú jednotku bude tepelné čerpadlo systém vzduch/voda. Splaškové vody z rodinných domov odvádzané samostatnou splaškovou kanalizáciou do spoločnej prečerpávacej stanice (ČS) umiestnenej pod RD IV; z ČS budú splaškové vody výtlačkom prečerpávané do verejnej kanalizácie v ul. H. Meličkovej. Dažďové vody zo spevnených plôch budú odvádzané gravitačne samostatnou dažďovou kanalizáciou do spoločného vsakovacieho objektu navrhnutého pod najnižšie položeným objektom RD IV.

**Bilancie uvedené v projektovej dokumentácii** (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

|  |                                |
|--|--------------------------------|
| - plocha vymedzeného územia:             | <b>3483,0 m<sup>2</sup></b>    |
| z toho vo funkčnej ploche 102:           | <b>2512,8 m<sup>2</sup></b>    |
| <b>RD I</b>                              |                                |
| - plocha pozemku:                        | <b>599,00 m<sup>2</sup></b>    |
| - zastavaná plocha:                      | <b>144,70 m<sup>2</sup></b>    |
| - podlažná plocha (NP):                  | <b>358,45 m<sup>2</sup></b>    |
| - zeleň:                                 | <b>245,58 m<sup>2</sup></b>    |
| z toho na teréne:                        | <b>179,16 m<sup>2</sup></b>    |
| nad PP o hr. 1,01 m (koef. zápočtu: 0,5) | <b>66,42 m<sup>2</sup></b>     |
| - počet podlaží PP/NP:                   | <b>2/2 + ustúpené podlažie</b> |
| - počet bytov:                           | <b>3</b>                       |
| - počet parkovacích miest:               | <b>8</b>                       |
| <b>RD II</b>                             |                                |
| - plocha pozemku:                        | <b>715,80 m<sup>2</sup></b>    |
| - zastavaná plocha:                      | <b>144,70 m<sup>2</sup></b>    |
| - podlažná plocha (NP):                  | <b>367,37 m<sup>2</sup></b>    |
| - zeleň:                                 | <b>289,35 m<sup>2</sup></b>    |
| z toho na teréne:                        | <b>222,93 m<sup>2</sup></b>    |
| nad PP o hr. 1,01 m (koef. zápočtu: 0,5) | <b>66,42 m<sup>2</sup></b>     |
| - počet podlaží PP/NP:                   | <b>2/2 + ustúpené podlažie</b> |
| - počet bytov:                           | <b>3</b>                       |
| - počet parkovacích miest:               | <b>8</b>                       |



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.

- **ostatná ochranná a izolačná zeleň**, číslo funkcie **1130**

**Podmienky funkčného využitia plôch:** Územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.

**Intenzita využitia územia:**

- severná časť záujmového územia (pozemky reg. C-KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxx a pozemky, resp. ich časť, ktoré sú súčasťou FP 1130), je súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie. **Stabilizované územie** je územie mesta, v ktorom ÚPN ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť vo vnútornom meste: v dotváraní území je potrebné rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale a zvýšenie prevádzkovej kvality územia);

- prevažná časť záujmového územia (FP 102 – južne od FP 1130) je súčasťou rozvojového územia vnútorného mesta. **Rozvojové územie** je územie mesta, v ktorom ÚPN navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území ÚPN stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu: **kód reg. C**

| Kód regul. | IPP max. | Kód funkcie | Názov urbanistickej funkcie  | Priestorové usporiadanie                     | IZP max. | KZ min. |
|------------|----------|-------------|------------------------------|--|----------|---------|
| C          | 0,6      | 102         | Málopodlažná bytová zástavba | RD – pozemok 480 – 600 m <sup>2</sup>        | 0,25     | 0,40    |
|            |          |             |                              | RD – pozemok 600 – 1000 m <sup>2</sup>       | 0,22     | 0,40    |
|            |          |             |                              | radové RD – pozemky 300 – 450 m <sup>2</sup> | 0,32     | 0,25    |
|            |          |             |                              | átriové RD – pozemky 450 m <sup>2</sup>      | 0,50     | 0,20    |
|            |          |             |                              | bytové domy – rozvoľnená zástavba            | 0,30     | 0,25    |

**Poznámka:**

- **index podlažných plôch (IPP)** udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, prípadne jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia;
- **index zastavaných plôch (IZP)** udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, prípadne 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.

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

- **z hľadiska funkčného využitia:**  
v území: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102** patria rodinné domy medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy; zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia patria medzi prípustné spôsoby využitia územia funkčnej plochy 102. V území: **ostatná ochranná a izolačná zeleň**, číslo funkcie **1130** sú odstavné státi, parkoviská, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti, zaradené medzi prípustné v obmedzenom rozsahu spôsoby využitia územia funkčnej plochy.  
**Z hľadiska funkcie** a typologického druhu je novostavba 4 izolovaných rodinných domov a ich napojenie na dopravnú a technickú infraštruktúru v území **v súlade s ÚPN**;
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavieb):

#### RDI

|                        | plošné bilancie             | intenzita využitia záujmové územie<br><b>návrh</b> | intenzita využitia-regulatívy určené v ÚPN<br>(FP 102, kód reg. C) |
|------------------------|-----------------------------|--|--|
| - záujmové územie:     | <b>599,00 m<sup>2</sup></b> |  |  |
| - zastavaná plocha:    | <b>144,70 m<sup>2</sup></b> | <b>IZP = 0,24</b>                                  | <b>IZP = 0,25</b>  |
| - podlažná plocha:     | <b>358,45 m<sup>2</sup></b> | <b>IPP = 0,598</b>                                 | <b>IPP = 0,6</b>   |
| - započítateľná zeleň: | <b>245,58 m<sup>2</sup></b> | <b>KZ = 0,41</b>                                   | <b>KZ = 0,40</b>   |

#### RDII

|                        | plošné bilancie             | intenzita využitia záujmové územie<br><b>návrh</b> | intenzita využitia-regulatívy určené v ÚPN<br>(FP 102, kód reg. C) |
|------------------------|-----------------------------|--|--|
| - záujmové územie:     | <b>715,80 m<sup>2</sup></b> |  |  |
| - zastavaná plocha:    | <b>144,70 m<sup>2</sup></b> | <b>IZP = 0,20</b>                                  | <b>IZP = 0,22</b>  |
| - podlažná plocha:     | <b>367,37 m<sup>2</sup></b> | <b>IPP = 0,51</b>                                  | <b>IPP = 0,6</b>   |
| - započítateľná zeleň: | <b>289,35 m<sup>2</sup></b> | <b>KZ = 0,40</b>                                   | <b>KZ = 0,40</b>   |

#### RDIII

|                        | plošné bilancie             | intenzita využitia záujmové územie<br><b>návrh</b> | intenzita využitia-regulatívy určené v ÚPN<br>(FP 102, kód reg. C) |
|------------------------|-----------------------------|--|--|
| - záujmové územie:     | <b>599,00 m<sup>2</sup></b> |  |  |
| - zastavaná plocha:    | <b>144,70 m<sup>2</sup></b> | <b>IZP = 0,24</b>                                  | <b>IZP = 0,25</b>  |
| - podlažná plocha:     | <b>358,45 m<sup>2</sup></b> | <b>IPP = 0,598</b>                                 | <b>IPP = 0,6</b>   |
| - započítateľná zeleň: | <b>254,95 m<sup>2</sup></b> | <b>KZ = 0,42</b>                                   | <b>KZ = 0,40</b>   |

#### RDIV

|                        | plošné bilancie             | intenzita využitia záujmové územie<br><b>návrh</b> | intenzita využitia-regulatívy určené v ÚPN<br>(FP 102, kód reg. C) |
|------------------------|-----------------------------|--|--|
| - záujmové územie:     | <b>599,00 m<sup>2</sup></b> |  |  |
| - zastavaná plocha:    | <b>144,70 m<sup>2</sup></b> | <b>IZP = 0,24</b>                                  | <b>IZP = 0,25</b>  |
| - podlažná plocha:     | <b>357,75 m<sup>2</sup></b> | <b>IPP = 0,597</b>                                 | <b>IPP = 0,6</b>   |
| - započítateľná zeleň: | <b>242,02 m<sup>2</sup></b> | <b>KZ = 0,40</b>                                   | <b>KZ = 0,40</b>   |

- z dosahovaných hodnôt intenzity využitia územia jednotlivými stavbami rodinných domov z plochy k nim priradenej časti záujmových pozemkov vyplýva, že rodinné domy dosahovanou intenzitou rešpektujú hodnoty prvkov intenzity využitia rozvojového územia,



- 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, vrátane plochy pre parkovacie státie odporúčame realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- 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.;
- 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.

#### **UPOZORNENIE:**

**Toto záväzné stanovisko nahrádza pôvodne vydané záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS OUIČ 42380/19-100000 zo dňa 8.7.2019; doplnenie a zmenu záväzného stanoviska č. MAGS OUIČ 55281/2019-448002 zo dňa 20.02.2020 a záväzné stanovisko hlavného mesta k investičnej činnosti, č. MAGS OUIČ 56396/2020-401968, 39252/2021 zo dňa 01.02.2021 v plnom rozsahu.**

Podľa ÚPN sú záujmové pozemky súčasťou **rajónu potenciálne nestabilných území**.

Záujmové pozemky sa nachádzajú v území, pre ktoré sa spracováva **Územný plán zóny Dlhé diely 6 – východ**, ktorého obstarávateľom je mestská časť Bratislava – Karlova Ves.

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre konanie o dodatočnom povolení stavby 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: Situácia; Koordinačná situácia; REZ D I; REZ D II; REZ D III; REZ D IV;

Co: MČ Bratislava – Karlova Ves + potvrdené výkresy (podľa prílohy)  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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