

**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**Strahowski s.r.o.**Grösslingová 50  
811 09 BratislavaVáš list  
zo dňa **03.10.2023**Naše poradové číslo  
**MAGS OUIK 43915/2024-  
127218**Vybavuje / Linka  
**Ing. Renáta Petrová  
+421 904 585629**V Bratislave  
**15.03.2024****VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>Strahowski s.r.o., Grösslingová 50, 811 09 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>„Rodinný dom“, Líščie údolie, pozemky reg. C-KN parc. č. xxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx k.ú. Karlova Ves, vrátane prípojok aj na pozemkoch reg. C-KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx k.ú. Karlova Ves</b>
žiadosť zo dňa:	<b>03.10.2023; doplnenie podania zo dňa 26.10.2023, 20.11.2023 a 29.01.2024,</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie o umiestnení stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre stavebné povolenie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>PROJEKTING ŠGT s.r.o., Železničná 6, 945 01 Komárno</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. Alena Šagátová, autorizovaný stavebný inžinier 2934*Z*A1</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>08.2023</b>

**Projektová dokumentácia rieši:** novostavbu izolovaného podpivničeného rodinného domu s 1NP, v ktorom sa navrhuje 1 bytová jednotka, v svahovitom území nad komunikáciou Líščie údolie. Na 1.NP sa navrhuje tzv. denná časť (obývacia izba s kuchynským kútom, predsieň, technická miestnosť, 2x kúpeľňa, WC, chodba, 3 izby; na 1.PP sa navrhuje pivnica, sklad, kúpeľňa, WC, chodba a dve izby. Podlažia majú samostatné vstupy z exteriéru; komunikačne budú podlažia prepojené iba terénnym schodiskom. Prestrešenie rodinného domu sa navrhuje pultovou strechou s hornou hranou na maximálnej výškovej úrovni 180,70 m n.m. Bpv od úrovne 1.NP ( $\pm 0,000 = 176,20$  m n.m. Bpv).

Súčasťou návrhu sú terénne úpravy, spevnené plochy a pripojenie novostavby rodinného domu na technickú infraštruktúru, a to novými prípojkami vody, kanalizácie, plynu a NN. Kanalizácia sa navrhuje ako delená; zrážkové vody zo spevnených plôch budú odvádzané do retenčnej nádrže (RN), pričom časť vôd z RN retenčnej nádrže bude využívaná na požiarne účely a prebytočná voda z RN bude prepadom odtekať do vsakovacej šachty.

**Zoznam stavebných objektov:**

- SO 1 – Rodinný dom
- SO 2 – Elektrická prípojka
- SO 3 – Vodovodná prípojka
- SO 4 – Kanalizačná prípojka
- SO 5 – Plynová prípojka

**TELEFÓN**  
+421 2 5935 6111**EMAIL**  
info@bratislava.sk**IČO**  
00 603 481**ONLINE**  
www.bratislava.sk

## SO 6 – Spevnené plochy

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

- plocha vymedzeného územia:	<b>1641,00 m<sup>2</sup></b>
z toho vo FP 102:	<b>930,00 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha:	<b>199,315 m<sup>2</sup></b>
- podlažná plocha (NP):	<b>199,315 m<sup>2</sup></b>
- zeleň (vo FP 102):	<b>561,30 m<sup>2</sup></b>
- počet podlaží PP/NP:	<b>1/1</b>
- počet bytov/funkčných jednotiek:	<b>1</b>
- počet parkovacích miest (PM):	<b>3</b>

### **Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:**

novostavba rodinného domu bude dopravne pripojená na cestu Líščie údolie cez existujúci vjazd. Statická doprava v celkovom počte 3 PM sa navrhuje na existujúcich spevnených plochách na susednom pozemku parc. č. xxxxx, k.ú. Karlova Ves. Súčasťou návrhu je aj prístupový chodník o šírke 1,2 m, nadväzujúci na spevnené plochy rodinného domu na parc. č. xxxxxx, k.ú. Karlova Ves.

**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 stavieb 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, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky reg. C-KN xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Karlova Ves**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102, rozvojové územie** vnútorného mesta, kód regulácie **C** (parc. č. xxxxxxxxxxxxxx a prevažná časť parc. č. xxxxxxxx a **stabilizované územie** (pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxx a prevažná časť parc. č. xxxxxxxx, k.ú. Karlova Ves);
- **ÚZEMIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ ZELENÉ A PÔDY, záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality**, číslo funkcie **1203** (parc. č. xxxxxx; západná časť parc. č. xxxxx; východná časť parc. č. xxxxx, k.ú. Karlova Ves).

### **Funkčné využitie územia:**

- **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**

**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 požiarnu 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.

- **záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality**, číslo funkcie **1203**

**Podmienky funkčného využitia plôch:** Územia slúžiace pre pestovanie rastlín a rekreáciu v záhradách, záhradkárskych a chatových osadách.

**Intenzita využitia územia:**

- **pozemky reg. C-KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx a prevažná časť pozemku parc. č. xxxxxxxx, k.ú. Karlova Ves** sú 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 regulácie C**

**Tab. 2** Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vnútorné mesto – mestská časť Karlova Ves

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
<b>C</b>	0,6	<b>102</b>	Málopodlažná bytová zástavba	RD – pozemok 480 – 600 m <sup>2</sup>	0,25	0,40
				<b>RD – pozemok 600 – 1000 m<sup>2</sup></b>	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.
- **západná časť pozemku reg. C-KN parc. č. xxxxx a pozemky reg. C-KN parc. č. xxxx, xxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Karlova Ves** sú súčasťou **stabilizovaného územia** vnútorného 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. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitost', ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerespektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast, resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

**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. Záujmové pozemky, resp. ich časť, ktoré sú súčasťou FP 1203 sú dotknuté výlučne prípojkami technickej infraštruktúry a v časti aj peším prístupom k navrhovanej stavbe rodinného domu vo FP 102. V území FP 1203 zaradil ÚPN vedenia technickej a dopravnej vybavenosti medzi prípustné spôsoby využitia územia. **Z hľadiska funkcie** a typologického druhu je novostavba rodinného domu a jeho napojenie na technickú infraštruktúru v území **v súlade s ÚPN**;

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

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia-regulatívy určené v ÚPN (FP 102, kód reg. C)
- záujmové územie:	<b>930,00 m<sup>2</sup></b>		
- zastavaná plocha:	<b>207,47 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,22</b>	<b>IZP = 0,22</b>
- podlažná plocha:	<b>207,47 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 0,22</b>	<b>IPP = 0,6</b>
- započítateľná zeleň:	<b>561,30 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,60</b>	<b>KZ = 0,40</b>

- z dosahovaných hodnôt intenzity využitia územia stavbou rodinného domu z plochy záujmových pozemkov v akej sú súčasťou FP 102 vyplýva, že rodinný dom dosahovanou intenzitou rešpektuje hodnoty prvkov intenzity využitia rozvojového územia, určené vo funkčnej ploche číslo funkcie 102, kód regulácie C pre priestorové usporiadanie: RD – pozemok 600 – 1000 m<sup>2</sup>. Z hľadiska intenzity využitia územia je investičný zámer **v súlade s ÚPN.**

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:	<b>„Rodinný dom“</b>
na pozemkoch reg. C-KN parc. č. :	<b>xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Karlova Ves, vrátane prípojok aj na pozemkoch reg. C-KN parc. č. xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx</b>
v katastrálnom území:	<b>Karlova Ves</b>
miesto stavby:	<b>Líščie údolie</b>

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 urbanisticko – architektonického riešenia:**

- investičný zámer v predloženom rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmových pozemkov (IZP) za maximálne prípustný v rozvojovom území FP 102 a stavebnú činnosť na záujmových pozemkoch, ktorou by mohlo dôjsť k ďalšiemu nárastu zastavanej plochy, považujeme týmto za ukončenú;

#### **z hľadiska riešenia technického vybavenia:**

S predloženým návrhom súhlasíme s podmienkami, ktoré požadujeme zapracovať najneskôr do stavebného konania do projektu pre stavebné povolenie:

- doplniť návrh vsakovacej šachty (rez, popis). Dno vsakovacej šachty musí byť vyplnené štrkovou vrstvou a betónové skruže osadené na priepustné vrstvy podlažia;
- vsakovacie zariadenie musí byť osadené min. 1,5 m od hranice so susedným pozemkom;

- vzhľadom na svahovitý terén je potrebné odvádzaniu zrážkových vôd venovať zvýšenú pozornosť a navrhnúť také vodozádržné opatrenia, ktoré zabránia odtokaniu dažďových vôd na cudzie pozemky;

#### **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, odporúčame v maximálnej možnej miere 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.;
- oporné múry odporúčame nechať obrásť popínavou zeleňou;
- 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:**

Požadujeme zosúladiť údaje uvedené v rozpiskách grafickej časti projektovej dokumentácie týkajúce sa parc. č. pozemkov s údajmi v textovej časti dokumentácie (absentuje pozemok parc. č. xxxxxxxx, k.ú. Karlova Ves).

V ÚPN je územím funkčnej plochy číslo funkcie 1203 vedená línia vnímania prírodného masívu.

Zájmové pozemky sa nachádzajú v území, pre ktoré sa spracováva **Územný plán zóny Karlova ves – Líšcie údolie**, 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: 1 x dokumentácia

potvrdené výkresy: Celková situácia; Situácia dopravného riešenia; Rez A-A;  
Pohľady;

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

S pozdravom

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