

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-DÚBRAVKA

Materiál na 5. zasadnutie
miestnej rady
dňa 28. novembra 2023

Návrh

na nájom pozemku registra „E-KN“ parc. č. 1460/502 v k. ú. Dúbravka, vo výmere 162
m² Ing. Erike Morárovej, ako prípad hodný osobitného zreteľa

Predkladateľ:

Ing. Rastislav Bagar
prednosta miestneho úradu

Zodpovedná:

JUDr. Jarmila Machajdíkova
oddelenie majetkovoprávne a legislatívne

Spracovateľ:

Pavol Pecen
oddelenie majetkovoprávne a legislatívne

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Stanovisko komisie legislatívno-právnej, mandátovej a hospodárenia s majetkom
4. Odstúpenie žiadosti spolu s celou dokumentáciou
5. Kópia z katastrálnej mapy so širšími vzťahmi

Návrh uznesenia

Miestna rada mestskej časti Bratislava-Dúbravka

odporúča

Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka

schváliť

prenájom pozemku, registra "E-KN", k.ú. Dúbravka, zapísaného na LV č. 5920

- **parc. č. 1460/502** – záhrada, vo výmere 162 m²,

za cenu ročného nájomného 1.296,- EUR za celý predmet prenájmu (t. z. 8 EUR/m²/rok), pre **Ing. Eriku Morárovú** na dobu neurčitú, s podmienkou:

1. nájomná zmluva bude podpísaná do 90 dní odo dňa schválenia uznesenia v miestnom zastupiteľstve. V prípade, ak nájomná zmluva nebude v tejto lehote podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť.

Dôvodová správa

Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy odstúpil žiadosť Ing. Eriky Morárovej v zastúpení Ing. Martin Blažo ohľadne majetkovo-právneho usporiadania pozemkov registra „C-KN“ parc. č. 167/1, 167/2, 172/2, 172/10, 178/5 zapísané na LV č. 847 a registra „E-KN“ parc. č. 1460/502 zapísané na LV č. 5920 v katastrálnom území Dúbravka, vo vlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Dúbravka. Odstúpenie samotnej žiadosti sa týka parcely registra „E-KN“ parc. č. 1460/502 o výmere 162 m², prenájmom predmetného pozemku si žiadateľ zabezpečí prístup na pozemky v súkromnom vlastníctve, na ktorých bude prebiehať výstavba rodinných domov.

Investor, fyzická osoba, Ing. Erika Morárová ako vlastník pozemkov C KN parcelné č. 172/8, 174/1, 178/1, 178/6, 179/2, 179/3, 182/1, 183/1, 183/5, 183/6, kat. úz. Dúbravka v Bratislave má zámer podľa stavebného zákona na umiestnení, povolení a užívaní novostavby „Rodinné domy Kajerka“ v mestskej časti Dúbravka.

Jedná sa o novostavbu štyroch rodinných domov s napojením na podzemné inžinierske siete s príjazdmi z jestvujúcej cesty na ulici Kajerka v Dúbravke. V nevyhnutnej miere návrh novostavby podľa projektu zasahuje vjazdami a elektrickými prípojkami na pozemky vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy.

Aktuálne investor pripravuje podanie na miestne príslušný stavebný úrad MČ Dúbravka vo veci vydania územného rozhodnutia o umiestnení stavby. Vyhláška č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (§ 3 ods. 1 písm. e)) požaduje už pre vydanie územného rozhodnutia minimálne súhlas vlastníka pozemku, ak sa stavba alebo jej časť nachádza na pozemkoch, ku ktorej nemá navrhovateľ vlastnícke alebo iné právo.

Vzhlľadom na to, že Hlavné mesto SR Bratislavy už nevydáva k povolovacím konaniam vo vzťahu k pozemkom súhlasy, si Vás týmto dovoľujeme požiadať o uzatvorenie zmluvných vzťahov (tzv. iných práv k pozemkom) - v zmysle bodu 1. a 2.

Zdôvodnenie prípadu hodného osobitného zreteľa

Žiadateľ predmetný pozemok bude využívať pre potreby výstavby rodinných domov na pozemkoch v súkromnom vlastníctve.

Stanovisko komisie legislatívno-právnej, mandátovej a hospodárenia s majetkom zo dňa 28.11.2023:

Komisia legislatívno-právna, mandátová a hospodárenia s majetkom **odporúča** Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka

schváliť,

nájom pozemku reg. „E–KN“, **parc. č. 1460/502**, k. ú. Dúbravka vo výmere **162 m²**, **Ing. Erike Morárovej**, ako prípad hodný osobitného zreteľa, podľa predloženého návrhu.

Pripomienka komisie:

Komisia žiada navrhovateľa, aby sa dostavil na zasadnutie MiR a MiZ za účelom preskúmania možnosti rozšírenia príľahlej komunikácie na náklady stavebníka.

Hlasovanie

Prítomní: 6 za: 0 proti: 0 zdržal sa: 6



**MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA
SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY**
Sekcia správy nehnuteľností

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

Mestská časť Bratislava – Dúbravka
Žatevná 2
844 02 Bratislava

Váš list

Naše poradové číslo
MAGS OMV 44075/2023

473 607

Vybavuje / Linka
Mgr. Alan Tenizov
+421 2 59356 192

V Bratislave
16.08.2023

VEC: Odstúpenie žiadosti v k. ú. Dúbravka - Ing. Erika Morárová

Listom doručeným Magistrátu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy dňa 08.12.2022 požiadala **Ing. Erika Morárová** o majetkovo-právne usporiadanie pozemkov registra „C“ KN parc. č. 167/1, 167/2, 172/2, 172/10, 178/5 zapísané na LV č. 847 a registra „E“ KN parc. č. 1460/502 zapísané na LV č. 5920 v katastrálnom území Dúbravka, vo vlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len „hlavné mesto“) pre katastrálne územie Dúbravka. Žiadateľka explicitne neuvádza navrhovaný zmluvný typ, z jej obsahu je však zrejmé, že navrhuje nájom predmetného pozemku.

Dovoľujeme si Vám odstúpiť túto žiadosť v časti ktorej sa dotýka zvereného majetku, na vybavenie, keďže majetkovoprávnym preverovaním bolo zistené, že predmetný pozemok spĺňa podmienky pre zverenie do správy mestskej časti Bratislava – Dúbravka v zmysle Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, pričom tento pozemok bol zverený do správy mestskej časti Bratislava – Dúbravka **protokolom č. 19/91**.

Prílohy: Žiadosť zo dňa 08.12.2022
Príloha žiadosti
Územnoplánovacia informácia
Snímky z mapy

S pozdravom

Ing. Ivana Baluchová
poverená vedením sekcie správy nehnuteľností

TELEFÓN
+421 2 5935 6627

EMAIL
spravanehnutelnosti@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Žiadateľ (investor):

Ing. Erika Morárová
bytom 841 01 Bratislava Dúbravka

v zastúpení:

Ing. Martin Blažo
bytom 821 03 Bratislava Ružinov
mob. kontakt:

•
Magistrát hl. m. SR Bratislavy
Sekcia správy nehnuteľností
Oddelenie majetkových vzťahov
Primaciálne nám. č. 1
814 99 Bratislava
•

Vec:

Žiadosť o majetko-právne usporiadania s vlastníkom pozemkov Hl. mestom SR Bratislavy

Investor, fyzická osoba, Ing. Erika Morárová ako vlastníkom pozemkov C KN parcelné č. 172/8, 174/1, 178/1, 178/6, 179/2, 179/3, 182/1, 183/1, 183/5, 183/6, kat. úz. Dúbravka v Bratislave má zámer podľa stavebného zákona na umiestnení, povolení a užívaní novostavby „**Rodinné domy Kajerka**“ v mestskej časti Dúbravka.

Jedná sa o novostavbu štyroch rodinných domov s napojením na podzemné inžinierske siete a s príjazdmi z jestvujúcej cesty na ulici Kajerka v Dúbravke. V nevyhnutnej miere návrh novostavby podľa projektu zasahuje vjazdmi a elektrickými prípojkami na pozemky vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy.

Aktuálne investor pripravuje podanie na miestne príslušný stavebný úrad MČ Dúbravka vo veci vydania územného rozhodnutia o umiestnení stavby. Vyhláška č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (§ 3 ods. 1 písm. e)) požaduje už pre vydanie územného rozhodnutia minimálne súhlas vlastníka pozemku, ak sa stavba alebo jej časť nachádza na pozemkoch, ku ktorej nemá navrhovateľ vlastnícke alebo iné právo.

Vzhl'adom na to, že Hlavné mesto SR Bratislavy už nevydáva k povoloacím konaniám vo vzťahu k pozemkom súhlasy, si Vás týmto dovoľujeme požiadať o uzatvorenie zmluvných vzťahov (tzv. iných práv k pozemkom) - v zmysle bodu 1. a 2.:

1. Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena

Vecné bremeno spočívajúce v práve prechodu pešo a prejazdu vozidlami a v práve realizácie a údržby stavby vjazdov označených v projekte ako objekty SO.A2 Vjazd, SO.B2 Vjazd, SO.C2 Vjazd, SO.D2 Vjazd, a

vecné bremeno spočívajúce v práve uloženia a užívania a práva vstupu na pozemky za účelom údržby pre elektrické zariadenia a prípojky označených v projekte ako 4 x RE rozvádzač, SO.X1 Skupinová prípojka NN, SO.A3 Areálová prípojka NN, SO.B3 Areálová prípojka NN, SO.C3 Areálová prípojka NN, SO.D3 Areálová prípojka NN.

Dotknuté pozemky s výpisom objektov vid' príloha č. 1, **tabuľka 1.**

2. Zmluvný vzťah (tzv. iné právo) na dobu určitú na pozemky vlastníka Hl. m. SR Bratislavy

Jestvujúci rastlý terén, ako priestor medzi pozemkami investora a jestvujúcou cestou Kajerka, má po dĺžke navrhovanej stavby investora svahovitý charakter premenlivej výšky. Pozemky investora sú voči ceste vyvýšené. **Pre potreby zrealizovania vjazdov a elektrických prípojok, ktorých výstavba bude až po právoplatnosti stavebného povolenia, je nevyhnutná realizácia krajinnovo-vegetačných úprav na jestvujúcom nezastavanom rastlom teréne kvôli zmierneniu sklonu tohto terénu. Následne sa dotknuté pozemky po zrealizovaní krajinnovo-vegetačných úprav a spätného zatrávnenia, zrealizovaní vjazdov a elektrických prípojok odovzdajú späť vlastníkovi Hl. m. SR Bratislavy.**

V prípade, že by sa jednalo o uzatvorenie odplatného zmluvného vzťahu, dovoľujeme si Vás požiadať o možnosť nastavenia začiatku účinnosti či povinnosti peňažných úhrad viazať až na okamih právoplatného stavebného povolenia na krajinnovo-vegetačné úpravy, vjazdy a elektrické prípojky, t. j. na dobu kedy by sa až skutočne mohli začať realizačné práce.

Dotknuté pozemky vid' príloha č. 2, tabuľka 2.

V prípade akýchkoľvek otázok, či inej potrebnej súčinnosti ma prosím neváhajte kontaktovať, telefonicky , alebo e-mailom na adrese

Za kladné vybavenie Vám vopred ďakujeme.

S úctou

Ing. Martin Blažo

Prílohy

- | | |
|---|---|
| č. 1. tabuľka 1 | č. 6. vizualizácia od cesty Kajerka |
| č. 2. tabuľka 2 | č. 7. súhlasné záväzné stanovisko HLMBA k investičnej činnosti |
| č. 3. plná moc | č. 8. súhlasné záväzné stanoviská Okresný úrad, pozemkový a lesný odbor |
| č. 4. situácia pre zmluvy | |
| č. 5. kompletná dokumentácia pre územné rozhodnutie - DÚR | |

Príloha č. 1

Tabuľka 1

Prehľad pozemkov, ktoré sú dotknuté objektami pre vecné bremená

Parcelné číslo/ (plocha parcely v m ²)	Katastrálne územie	Vlastník pozemku	LV č.	Druh pozemku	Spôsob užívania pozemku
C KN 167/1 (1778,00 m ²)	Dúbravka	Hlavné mesto SR Bratislava	847	Ostatná plocha	Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok
<ul style="list-style-type: none"> • objekt SO.D2 Vjazd • objekt SO.C2 Vjazd 					
C KN 167/2 (190,00 m ²)	Dúbravka	Hlavné mesto SR Bratislava	847	Ostatná plocha	Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok
<ul style="list-style-type: none"> • objekt SO.A2 Vjazd 					
C KN 172/2 (157,00 m ²)	Dúbravka	Hlavné mesto SR Bratislava	847	Ostatná plocha	Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok
<ul style="list-style-type: none"> • objekt SO.A2 Vjazd • objekt SO.A3 Areálová prípojka NN 					
C KN 172/10 (555,00 m ²)	Dúbravka	Hlavné mesto SR Bratislava	847	Ostatná plocha	Pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu
<ul style="list-style-type: none"> • objekt SO.B2 Vjazd • objekt SO.C2 Vjazd • objekt SO.D2 Vjazd • objekt SO.XI Skupinová prípojka NN • objekt SO.A3 Areálová prípojka NN • objekt SO.B3 Areálová prípojka NN 					
C KN 173 (159,00 m ²)	Dúbravka	LV nezaložené			
E KN 1460/502 (162,00 m ²)		Hlavné mesto SR Bratislava	5920	Záhrada	
<ul style="list-style-type: none"> • objekt SO.C2 Vjazd • objekt SO.D2 Vjazd • 4 x RE elektrický rozvádzač • objekt SO.XI Skupinová prípojka NN • objekt SO.A3 Areálová prípojka NN • objekt SO.B3 Areálová prípojka NN • objekt SO.C3 Areálová prípojka NN 					
C KN 178/5	Dúbravka	Hlavné mesto SR Bratislava	5920	Záhrada	Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
<ul style="list-style-type: none"> • objekt SO.A2 Vjazd 					

Plocha celkom pre vecné bremeno vjazdy činí ... 126 m²

Plocha celkom pre vecné bremeno elektrických zariadení a prípojok činí ... 60 m²

Príloha č. 2

Tabuľka 2

Parcelné číslo/ (plocha parcely v m ²)	Katastrálne územie	Vlastník pozemku	LV č.	Druh pozemku	Spôsob užívania pozemku
C KN 167/1 (1778.00 m ²)	Dúbravka	Hlavné mesto SR Bratislava	847	Ostatná plocha	Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok
C KN 167/2 (190.00 m ²)	Dúbravka	Hlavné mesto SR Bratislava	847	Ostatná plocha	Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok
C KN 172/2 (157.00 m ²)	Dúbravka	Hlavné mesto SR Bratislava	847	Ostatná plocha	Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok
C KN 172/10 (555.00 m ²)	Dúbravka	Hlavné mesto SR Bratislava	847	Ostatná plocha	Pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu
C KN 173 (159.00 m ²) E KN 1460/502 (162.00 m ²)	Dúbravka	LV nezaložené			
		Hlavné mesto SR Bratislava	5920	Záhrada	
C KN 178/5	Dúbravka	Hlavné mesto SR Bratislava	5920	Záhrada	Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
<ul style="list-style-type: none"> krajinno vegetačné úpravy 					

Plocha celkom záberu pre krajinno-vegetačné úpravy činí ... 650 m²

PLNOMOCENSTVO

Ing. Erika Morárová,

bytom

č. OP:

(ďalej ako "Splnomocniteľ")

týmto v súlade s ustanoveniami § 31 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení splnomocňuje

Ing. Martina Blaža,

bytom

Bratislava

č. OP:

(ďalej ako "Splnomocnenec")

na zastupovanie Splnomocniteľa vo veciach súvisiacich s inžinierskou činnosťou za účelom získania územného rozhodnutia o umiestnení stavby a stavebných povolení, vydávaných v zmysle osobitných právnych predpisov príslušnými správnymi orgánmi, vrátane stavebných povolení vydávaných špeciálnymi stavebnými úradmi v zmysle osobitných právnych predpisov, k projektu „Rodinné domy Kajerka“, a to pre všetky úkony v rámci inžinierskej činnosti až po nadobudnutie právoplatnosti týchto rozhodnutí, t. j. v rozsahu pre prvostupňové, tak aj druhostupňové (odvolacie) konania. Za súčasť inžinierskej činnosti a zastupovania Splnomocniteľa sa považujú aj konania a úkony až po získanie právoplatných rozhodnutí, ktoré by mohli predchádzať vyššie spomínaným rozhodnutiam, napríklad vyňatie z pôdneho fondu, povolenie vjazdu, ktoré vydávajú príslušné orgány v zmysle osobitných právnych predpisov.

Splnomocnenec zastupuje Splnomocniteľa v jednaniach s orgánmi štátnej správy a miestnej samosprávy, právnickými a fyzickými osobami, v mene Splnomocniteľa podáva návrhy, žiadosti, doplnenia alebo vykonáva iné úkony vedúce k získaniu ich rozhodnutí, súhlasov, vyjadrení a stanovísk.

Zároveň je oprávnený zastupovať Splnomocniteľa vo veciach súvisiacich s inžinierskou činnosťou v osobitných správnych konaniach a získaní ostatných rozhodnutí až po nadobudnutie ich právoplatnosti na príslušných orgánoch, ktoré by mohli tvoriť súčasť dokladov k podaniu návrhu na vydanie právoplatného územného rozhodnutia o umiestnení stavby a právoplatných stavebných povolení príslušných správnych orgánov.

Splnomocnenec sa pre vyššie uvedené účely generálne splnomocňuje na doručovanie a preberanie všetkých písomností, podávaní vyjadrení, oznámení, doplnení, podnetov, pripomienok, námietok, vzdaní sa práva odvolania alebo podania odvolania voči všetkým rozhodnutiam, oznámeniam listinám, písomnostiam, povoleniam.

Splnomocnenec prijíma splnomocnenie od Splnomocniteľa.

Splnomocnenec nie je oprávnený podpísať žiadne zmluvné vzťahy voči iným stranám, ktoré by zaväzovali Splnomocniteľa.

Toto plnomocnenstvo sa udeľuje do doby vykonania úkonov, na ktoré bolo udelené, respektíve do doby jeho odvolania Splnomocniteľom alebo Splnomocnencom.

V Bratislave, dňa 20.08.2021

Za Splnomocniteľa:

Za Splnomocnenca:

Ing. Erika Morárová

Ing. Martin Blažo



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Príloha č. 7

Váž. pán

Ing. Martin Blažo

821 03 Bratislava

Váš list
zo dňa 22.03.2022

Naše poradové číslo
**MAGS POD 49674/2022-
379372**

Vybavuje / Linka
**Ing. Eva Galiňska
+421 2 59356 294**

V Bratislave
02.06.2022

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

investor:	Ing. Erika Morárová, Jadranská 2280/14, 841 01 Bratislava v zastúpení Ing. Martinom Blažom, Čmelíkova 3120/3, 821 03 Bratislava
investičný zámer:	Rodinné domy Kajerka, 183/5, 183/6, 183/1, 178/1, 178/9, 174/1 a 172/8, k.ú. Dúbravka, Bratislava
žiadost' zo dňa:	22.03.2022, doplnené 19.5.2022
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Kašovský Kostka Architekti s.r.o.
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Marián Kašovský autorizovaný architekt 2245AA
dátum spracovania dokumentácie:	03/2021

Predložená projektová dokumentácia rieši: novostavbu 4 rodinných domov na ul. Kajerka v mestskej časti Bratislava-Dúbravka.

Stavba je členená na nasledovné stavebné objekty:

- SO.X Inžinierske objekty
- SO.X1 Skupinová prípojka NN
- SO.X2 Výmena vodovodnej prípojky a vodomernej šachty
- SO.X3 Spoločná prípojka splaškovej kanalizácie

- SO.A Rodinný dom A
- SO.A1 Rodinný dom
- SO.A2 Vjazd
- SO.A3 Areálová prípojka NN
- SO.A4 Vodovodná prípojka – domová časť
- SO.A5 Dažďová kanalizácia
- SO.A6 Oporné múry, exteriérové schodisko a oplotenie

- SO.B Rodinný dom B
- SO.B1 Rodinný dom
- SO.B2 Vjazd
- SO.B3 Areálová prípojka NN
- SO.B4 Vodovodná prípojka – domová časť
- SO.B5 Dažďová kanalizácia

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

SO.B6 Oporné múry a oplotenie

SO.C Rodinný dom C

SO.C1 Rodinný dom

SO.C2 Vjazd

SO.C3 Areálová prípojka NN

SO.C4 Vodovodná prípojka – domová časť

SO.C5 Dažďová kanalizácia

SO.C6 Oporné múry a oplotenie

SO.C7 Bazén

SO.D Rodinný dom D

SO.D1 Rodinný dom

SO.D2 Vjazd

SO.D3 Areálová prípojka NN

SO.D4 Vodovodná prípojka – domová časť

SO.D5 Dažďová kanalizácia

SO.D6 Oporné múry a oplotenie

RD A je navrhovaný na pozemku reg. „C“ KN parc. č. 183/5, k.ú. Dúbravka.

Výškové osadenie objektu je na úrovni 1.NP $\pm 0,000 = 262,00$ m n.m. B.p.v.

RD A má jedno podzemné podlažie a dve nadzemné podlažia. Pozostáva z jednej 5-izbovej bytovej jednotky. V nadzemnej časti má nepravidelný obdĺžnikový pôdorys maximálnych pôdorysných rozmerov 15,45 x 9,50 m. Zastrešenie objektu je navrhované kombináciou pultových striech s max. výškou atiky + 6,772 m.

Nároky statickej dopravy sú pokryté v celkovom počte 3 státi, z toho jedno v garáži na 1.PP objektu a dve na spevnenej ploche pred vjazdom do garáže na vlastnom pozemku.

RD B je navrhovaný na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č. 183/6 a 183/1, k.ú. Dúbravka.

Výškové osadenie objektu je na úrovni 1.NP $\pm 1,440 = 263,440$ m n.m. B.p.v.

RD B má dve nadzemné podlažia. Pozostáva z jednej 4-izbovej bytovej jednotky. V nadzemnej časti má pôdorys pozostávajúci z dvoch na seba kolmo osadených obdĺžnikov s maximálnym celkovým pôdorysným rozmerom 15,85 x 9,8 m. Zastrešenie objektu je navrhované kombináciou plochých (nad 1.NP) a pultovej strechy s max. výškou atiky + 8,28 m (nad 2.NP). Nároky statickej dopravy sú pokryté v celkovom počte 3 státi na spevnených plochách pred objektom na vlastnom pozemku.

RD C je navrhovaný na pozemku reg. „C“ KN parc. č. 178/1, k.ú. Dúbravka.

Výškové osadenie objektu je na úrovni 1.NP $\pm 4,370 = 266,370$ m n.m. B.p.v.

RD C má dve nadzemné podlažia. Pozostáva z jednej 4-izbovej bytovej jednotky. V nadzemnej časti má nepravidelný obdĺžnikový pôdorys maximálnych pôdorysných rozmerov 16,10 x 9,90 m. Zastrešenie objektu je navrhované kombináciou plochých (nad 1.NP) a pultovej strechy s max. výškou atiky + 11,172 m (nad 2.NP).

Nároky statickej dopravy sú pokryté v celkovom počte 3 státi, z toho jedno v garáži na 1.NP objektu a dve na spevnenej ploche pred vjazdom do garáže na vlastnom pozemku.

RD D je navrhovaný na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č. 178/6, 174/1 a 172/8, k.ú. Dúbravka.

Výškové osadenie objektu je na úrovni 1.NP $\pm 5,810 = 267,810$ m n.m. B.p.v.

RD D má dve nadzemné podlažia. Pozostáva z jednej 5-izbovej bytovej jednotky. V nadzemnej časti má pôdorys pozostávajúci z dvoch na seba kolmo osadených obdĺžnikov s maximálnym celkovým pôdorysným rozmerom 15,10 x 11,90 m. Zastrešenie objektu je navrhované kombináciou plochých (nad 1.NP) a pultovej strechy s max. výškou atiky + 12,618 m (nad 2.NP).

Nároky statickej dopravy sú pokryté v celkovom počte 3 státi na spevnených plochách na vlastnom pozemku.

Dopravné napojenie všetkých objektov je z jestvujúcej ul. Kajerka šírky 3,5 m, ktorá nie je zaradená do siete miestnych komunikácií.

Splaškové vody zo všetkých rodinných domov budú odvedené jednou spoločnou splaškovou prípojkou do verejnej kanalizácie na Jadranskej ulici. Dažďové vody zo spevnených plôch a striech budú odvádzané samostatnými dažďovými kanalizáciami do 4 vsakov na pozemkoch jednotlivých rodinných domov.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

RDA (parc. č. 183/5, k.ú. Dúbravka, funkčná plocha č. 102, stabilizované územie)

- výmera záujmového územia:	698,00 m ²
- zastavaná plocha:	122,00 m ²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	229,00 m ²
- zeleň:	490,00 m ²
- spevnené plochy:	86,00 m ²
- počet bytov:	1
- počet podlaží PP/NP:	1/2
- počet parkovacích miest:	3

RDB (parc. č. 183/6 k.ú., Dúbravka, funkčná plocha 102 stabilizované územie / parc. č. 183/1, k.ú. Dúbravka, funkčná plocha 102, rozvojové územie, kód B)

- výmera záujmového územia stabil./rozvojové:	22,00 m ² /473,00 m ²
- zastavaná plocha:	7,50 m ² /109,50 m ²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	15,00 m ² /183,00 m ²
- zeleň:	300,00 m ²
- spevnené plochy:	78,00 m ²
- počet bytov:	1
- počet podlaží PP/NP:	0/2
- počet parkovacích miest:	3

RDC (parc. č. 178/1 k.ú., Dúbravka)

- výmera záujmového územia:	529,00 m ²
- zastavaná plocha:	129,00 m ²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	211,00 m ²
- zeleň:	314,00 m ²
- spevnené plochy:	86,00 m ²
- počet bytov:	1
- počet podlaží PP/NP:	0/2
- počet parkovacích miest:	3

RDD (parc. č. 178/6, 174/1 a 172/8, k.ú. Dúbravka)

- výmera záujmového územia:	579,00 m ²
- zastavaná plocha:	129,00 m ²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	225,00 m ²
- zeleň:	350,00 m ²
- spevnené plochy:	100,00 m ²
- počet bytov:	1
- počet podlaží PP/NP:	0/2
- počet parkovacích miest:	3

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 stavby 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 riešenej stavby ÚPN stanovuje **funkčné využitie územia:**

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie**
(pozemky reg. „C“ KN parc. č. 183/5 a 183/6, k.ú. Dúbravka)
- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie kód B**
(pozemky reg. „C“ KN parc. č. 183/1, 178/1, 178/6, 174/1 a 172/8, k.ú. Dúbravka)

Funkčné využitie územia: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie vonkajšieho mesta.

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.

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:

Pozemky prac. č. 183/6 a 183/5 k.ú. Dúbravka sú súčasťou územia, ktoré ÚPN definuje ako **stabilizované**. Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán 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. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitost', ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast, resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Regulácia využitia územia v stabilizovaných územiach vo vonkajšom meste:

- **vo vonkajšom meste** sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského typu, prevláda uličná zástavba lemujúca mestské komunikácie. Pre vonkajšie územie sú charakteristické komplexy zástavby, areály, územia bytovej zástavby sídliskového typu a rozsiahle územia najmä izolovanej zástavby rodinných domov. V dotváraní území je rovnako ako v predošlých prípadoch 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. Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

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 aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Pozemky parc. č. 174/1, 172/8, 178/6, 178/1 a 183/1, k.ú. Dúbravka 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 vonkajšie mesto** - regulačný kód C:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
B	0,4	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD pozemok 480 – 600 m ²	0,25	0,40
				RD pozemok 600 – 1000 m ²	0,23	0,40
				RD pozemok nad 1000 m ²	0,15	0,60

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;
 - Navrhovaný investičný zámer je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia **v súlade s ÚPN.**
- z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):
 - **RD A - OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie**
 Objekt je navrhovaný v stabilizovanej funkčnej ploche na pozemku, ktorý bol odčlenený od pôvodných pozemkov vo vlastníctve stavebníčky. Do výpočtu ukazovateľov intenzity využitia územia boli zahrnuté všetky pozemky s jestvujúcimi stavbami a navrhovanou stavbou.

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - priemer. hodnoty vo FP
- výmera záujmového územia:	1180,00 m ²		
- zastavaná plocha:	348,00 m ²	IZP = 0,29	IZP _{priem.} = 0,32
- podlažná plocha (NP):	617,00 m ²	IPP = 0,52	IPP _{priem.} = 0,39
- započítateľná zeleň:	612,00 m ²	KZ = 0,51	KZ _{priem.} = 0,46

- **Navrhovaná stavba nenaruša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry** a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby. Svojou mierkou a osadením na pozemku rešpektuje existujúcu uličnú čiaru a okolitú zástavbu. Ukazovatele intenzity využitia záujmového pozemku IZP a KZ dosahujú nižšie hodnoty ako sú priemerné ukazovatele intenzity využitia územia vo funkčnej ploche. Ukazovateľ intenzity využitia územia IPP dosahuje mierne vyššie hodnoty, ako je priemer vo funkčnej ploche, avšak je akceptovateľný z dôvodu, že sa nachádza v rozpätí hodnôt vypočítaných pri okolitých objektoch (0,18 – 0,61).

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

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	473,00 m ²		
- zastavaná plocha:	109,50 m ²	IZP = 0,23	IZP _{max.} = 0,25
- podlažná plocha (NP):	183,00 m ²	IPP = 0,39	IPP _{max.} = 0,40
- započítateľná zeleň:	300,00 m ²	KZ = 0,63	KZ _{min.} = 0,40

Časť RD B je navrhovaná aj vo funkčnej ploche OBYTNÉ ÚZEMIA, **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie 102, **stabilizované územie**, na pozemku reg. „C“ KN parc. č. 183/6, k.ú. Dúbravka s výmerou 22 m², z čoho zastavaná plocha tvorí cca 7,5 m².

Uvedená výmera má iba zanedbateľný vplyv na hodnoty ukazovateľov intenzity využitia stabilizovaného územia vyhodnocované pri RD A.

- **RD C - OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie kód B**

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	529,00 m ²		
- zastavaná plocha:	129,00 m ²	IZP = 0,24	IZP _{max.} = 0,25
- podlažná plocha (NP):	211,00 m ²	IPP = 0,39	IPP _{max.} = 0,40
- započítateľná zeleň:	314,00 m ²	KZ = 0,59	KZ _{min.} = 0,40

- **RD D - OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie kód B**

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	579,00 m ²		
- zastavaná plocha:	129,00 m ²	IZP = 0,22	IZP _{max.} = 0,25
- podlažná plocha (NP):	225,00 m ²	IPP = 0,39	IPP _{max.} = 0,40
- započítateľná zeleň:	350,00 m ²	KZ = 0,60	KZ _{min.} = 0,40

- Všetky stavby navrhované v rozvojovom území dosahujú hodnoty ukazovateľov intenzity využitia územia (IZP a IPP) nižšie ako sú maximálne prípustné hodnoty pre rozvojové územie s funkciou 102, rozvojový kód B. Naopak hodnota KZ je vyššia ako je stanovená min. hodnota pre prislúchajúce rozvojové územie.

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:	Rodinné domy Kajerka
na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č.:	183/5, 183/6, 183/1, 178/1, 178/9, 174/1 a 172/8, k.ú. Dúbravka, Bratislava
v katastrálnom území:	Dúbravka
miesto stavby:	ul. Kajerka

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:

- časť investičného zámeru - RD A, ktorý je navrhovaný v stabilizovanom území - v predloženom rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmového pozemku (s ohľadom na jeho polohu v rámci dotknutej funkčnej plochy) za max. prípustný;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- dopravné pripojenie predmetnej stavby požadujeme riešiť vjazdom s maximálnou šírkou 6 m;
- upozorňujeme, že uvedené stavby musia byť v zmysle platných predpisov pripojené na kapacitne vyhovujúce pozemné komunikácie;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

- hydrotechnické výpočty potrebných objemov vsakovacích zariadení je potrebné v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie upraviť s aktuálnymi hodnotami návrhového dažďa;
- SHMÚ v termíne 08/2021 aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa zvýšili. Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky v území je potrebné použiť aktualizovanú (SHMÚ) 50-ročnú návrhovú prívalovú zrážku $p=0,02$, trvajúcu 120 min., s intenzitou $i = 80,6$ l/s./ha a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácií $k=1$, aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre prívalovú zrážku (pre lokality DNV, Dúbravky, Karlova Ves, Devín, Lamač, Záhorská Bystrica, Vinohrady, Rača, Vajnory...). Dôvodom uvedených sprísnených požiadaviek sú prebiehajúce klimatické zmeny, ktoré so sebou prinášajú striedanie dlhých období sucha s prívalovými dažďami, ktoré sa vyznačujú svojou extrémnosťou a početnosťou a nebezpečenstvom vzniku lokálnych záplav. Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom, SVP, š.p., BVS, a.s. a SHMÚ;
- podmienkou pre návrh vsakovania dažďových vôd, je znalosť geologických, hydrogeologických pomerov a vsakovacích schopností horninového prostredia, ktoré určuje priestorové a objemové nároky vsakovacích zariadení;
- vsakovacie zariadenia musia byť osadené min. 1,5 m od okraja hranice pozemku;
- nakladanie so zrážkovými vodami musí byť riešené tak, aby neodtekali na pozemky susedných vlastníkov;

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;
- 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.;
- 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.

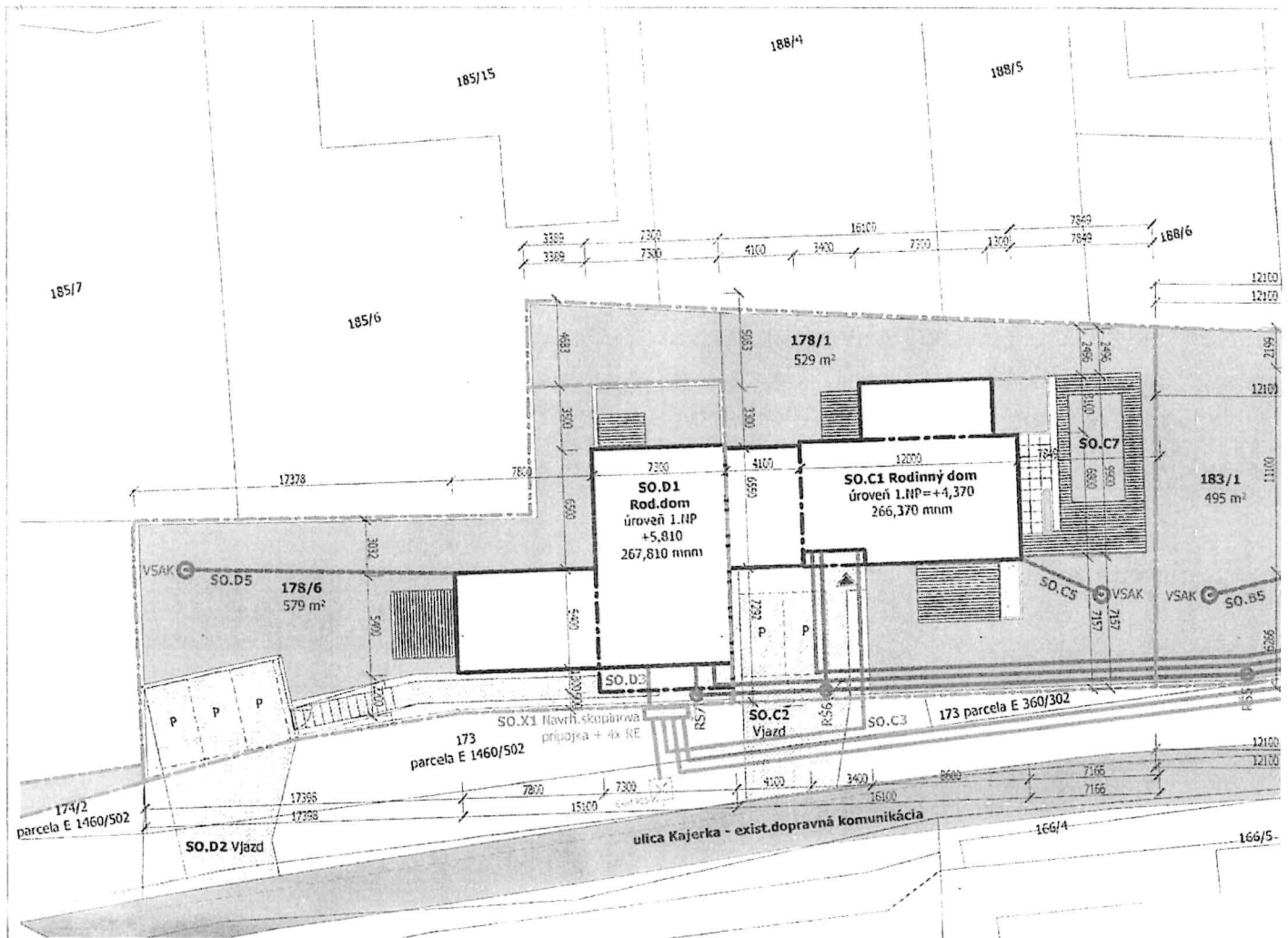
V prípade, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné právo k nehnuteľnostiam, s ktorými uvažoval pri riešení investičného zámeru, hlavné mesto SR Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplynulo z tejto skutočnosti.

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.

Príloha: potvrdené výkresy: Koordinačná situácia

Co: MČ Bratislava – Dúbravka
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom



Koordináčna situácia - Detail rodinných domov M=1:350

Legenda

	hranice parciel		existujúce verejné vedenie NN nadzemné
	hranica riešeného pozemku		existujúce vedenie Slovak Telekom
	navrhované rodinné domy A,B,C a D		existujúca prípojka kanalizácie
	navrhované terasy		existujúca prípojka vody
	navrhované spevnené plochy a vjazdy		ZMENA DIMENZIE NA D63x5,8
	existujúca dopravná komunikácia - ul.Kajerka		navrh.spoločná kanalizačná prípojka
	navrhované vegetačné plochy		navrh.vodovodné prípojky - domové časti
	zatrávnenie v styku s ulicou		navrhované prípojky NN
	navrhované parkovacie státie na teréne		ekŠ
	existujúci verejný plynovod		ORŠ/KŠ
	existujúca verejná kanalizácia		eVS
	existujúci verejný vodovod		RS
	existujúce verejné vedenie NN podzemné		

AUTOR: Kašovský Kostka Architekti s.r.o.

ZODP. PROJEKTANT: Ing. arch. Marián Kašovský

VYPRACOVAL: M.Kašovský, M.Kostka

STAVBA:

Rodinné domy Kajerka

Bratislava, Dúbravka

NAVRHOVATEĽ:

PROFESIA

PREDMET VÝKRESU:



Ing. Martin Blažo

821 03 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
OU-BA-PLO-2022/ 127077-002-PR1

Vybavuje/linka
Mgr. Priečinská

Bratislava
25.07.2022

Vec

Vyjadrenie pre účely územného konania

Písomným podaním zo dňa 18.07.2021 Ing. Martin Blažo, trvale bytom 821 03 Bratislava, ktorý v konaní zastupuje Ing. Eriku Morárovú, trvale bytom 841 01 Bratislava (ďalej len „žiadateľ“), požiadal Okresný úrad Bratislava, pozemkový a lesný odbor (ďalej len „OUBA PLO“) o vyjadrenie pre účely územného konania pre stavbu: „**Rodinné domy Kajerka**“ (ďalej len „stavba“) za účelom vydania územného rozhodnutia (ďalej len „žiadosť“).

Realizáciou stavby uvedenej v žiadosti má dôjsť k záberu poľnohospodárskej pôdy – na parcele registra C KN č. 174/1 - druh pozemku „záhrada“, parcele registra C KN č. 178/1 - druh pozemku „záhrada“, parcele registra C KN č. 178/6 - druh pozemku „záhrada“, parcele registra C KN č. 183/1 - druh pozemku „záhrada“, parcele registra C KN č. 183/5 - druh pozemku „záhrada“, parcele registra C KN č. 183/6 - druh pozemku „záhrada“, všetky k.ú. Dúbravka, za účelom výstavby rodinných domov. Vlastníkom pozemkov je Ing. Erika Morárová, trvale bytom 841 01 Bratislava.

Podľa ust. § 12 ods. 1 zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z.z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon“) *poľnohospodársku pôdu možno použiť na stavebné účely a iné nepoľnohospodárske účely len v nevyhnutných prípadoch a v odôvodnenom rozsahu. Poľnohospodársku pôdu možno odňať natrvalo alebo dočasne podľa § 17, alebo použiť poľnohospodársku pôdu na nepoľnohospodársky účel na čas do jedného roka vrátane uvedenia pôdy do pôvodného stavu podľa § 18.*

Podľa ust. § 13 ods. 1 zákona *pri každom obstarávaní a spracúvaní územnoplánovacej dokumentácie, projektov pozemkových úprav a iných návrhov podľa osobitných predpisov sa musí dbať na ochranu poľnohospodárskej pôdy a riadiť sa zásadami ochrany podľa § 12.*

OUBA PLO zo žiadosti **mal za preukázané**, že realizácia stavby predstavuje použitie poľnohospodárskej pôdy na stavebné účely a iné nepoľnohospodárske účely v súlade ust. § 12 ods. 1 zákona v nevyhnutnom prípade a v odôvodnenom rozsahu, preto OUBA PLO, ako orgán ochrany poľnohospodárskej pôdy, pre účely územného konania k nepoľnohospodárskemu použitiu poľnohospodárskej pôdy – parcele registra C KN č. 174/1 - druh pozemku „záhrada“, parcele registra C KN č. 178/1 - druh pozemku „záhrada“, parcele registra C KN č. 178/6 - druh pozemku „záhrada“, parcele registra C KN č. 183/1 - druh pozemku „záhrada“, parcele

registra C KN č. 183/5 - druh pozemku „záhrada“, parcele registra C KN č. 183/6 - druh pozemku „záhrada“, všetky k.ú. Dúbravka, v rámci svojho územného obvodu a v prípade, že navrhovaná stavba je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, r. 2007, v znení zmien a doplnkov

nemá námietky.

Toto vyjadrenie nerieši vlastnícke vzťahy, nenahrádza rozhodnutie OUBA PLO o odňatí poľnohospodárskej pôdy v zmysle ust. § 17 zákona, nenahrádza stanovisko OUBA PLO k pripravovanému zámeru na poľnohospodárskej pôde v zmysle ust. § 17 ods. 2, 3 zákona a ani nenahrádza stanovisko na čas kratší ako 1 rok v zmysle ust. § 18 zákona.

Toto vyjadrenie slúži OUBA PLO ako podklad pre vydanie rozhodnutia o trvalom odňatí poľnohospodárskej pôdy, v zmysle ust. § 17 ods. 1, 6 zákona.

Ak OUBA PLO zistí, že poľnohospodárska pôda bola odňatá bez vydania rozhodnutia OUBA PLO, vydanom v zmysle ust. § 17 ods. 1, 6 zákona, dochádza takýmto konaním k spáchaniu priestupku, alebo iného správneho deliktu a môže byť za takéto konanie uložená pokuta v zmysle ust. § 25 alebo ust. § 26 zákona.

Ing. Eva Galbavá
vedúca
pozemkového a lesného odboru
Okresného úradu Bratislava



Ing. Martin Blažo

821 03 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
OU-BA-PLO-2022/127077-004-PRI

Vybavuje/linka
Mgr. Priečinská

Bratislava
17.08.2022

Vec

Vyjadrenie pre účely územného konania - doplnenie

Písomným podaním zo dňa 03.08.2022 Ing. Martin Blažo, trvale bytom 821 03 Bratislava, ktorý v konaní zastupuje Ing. Eriku Morárovú, trvale bytom 841 01 Bratislava (ďalej len „žadateľ“), požiadal Okresný úrad Bratislava, pozemkový a lesný odbor (ďalej len „OUBA PLO“) o doplnenie vyjadrenia pre účely územného konania pre stavbu: „Rodinné domy Kajerka“ (ďalej len „stavba“) za účelom vydania územného rozhodnutia (ďalej len „žiadost“).

Vzhľadom ku skutočnosti, že predmetnou stavbou budú dotknuté ďalšie dve nižšie uvedené parcely, ktoré neboli zahrnuté v predmetnom vyjadrení, OUBA PLO vyhovuje žiadateľovi a vyjadrenie pre účely územného konania evidované pod č. **OU-BA-PLO-2022/0127077-002-PRI**, zo dňa 25.07.2022, ktoré bolo žiadateľovi doručené dňa 29.07.2022, **dopĺňa nasledovne:**

realizáciou stavby uvedenej v žiadosti má dôjsť aj k záberu poľnohospodárskej pôdy – na parcele **registra C KN č. 178/5** - druh pozemku „záhrada“, **k.ú. Dúbravka** a parcele **registra E KN č. 1460/502** - druh pozemku „záhrada“, **k.ú. Dúbravka**, za účelom výstavby rodinných domov. Vlastníkom pozemkov je Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, so sídlom Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava.

Podľa ust. § 12 ods. 1 zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z.z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon“) *poľnohospodársku pôdu možno použiť na stavebné účely a iné nepoľnohospodárske účely len v nevyhnutných prípadoch a v odôvodnenom rozsahu. Poľnohospodársku pôdu možno odňať natrvalo alebo dočasne podľa § 17, alebo použiť poľnohospodársku pôdu na nepoľnohospodársky účel na čas do jedného roka vrátane uvedenia pôdy do pôvodného stavu podľa § 18.*

Podľa ust. § 13 ods. 1 zákona *pri každom obstarávaní a spracúvaní územnoplánovacej dokumentácie, projektov pozemkových úprav a iných návrhov podľa osobitných predpisov sa musí dbať na ochranu poľnohospodárskej pôdy a riadiť sa zásadami ochrany podľa § 12.*

OUBA PLO zo žiadosti **mal za preukázané**, že realizácia stavby predstavuje použitie poľnohospodárskej pôdy na stavebné účely a iné nepoľnohospodárske účely v súlade ust. § 12 ods. 1 zákona v nevyhnutnom prípade a v odôvodnenom rozsahu, preto OUBA PLO, ako orgán ochrany poľnohospodárskej pôdy, pre účely územného konania k nepoľnohospodárskemu použitiu poľnohospodárskej pôdy – parcele registra C KN č. 178/5 - druh pozemku „záhrada“, k.ú. Dúbravka a parcele registra E KN č. 1460/502 - druh pozemku „záhrada“, k.ú. Dúbravka, v rámci svojho územného obvodu a v prípade, že navrhovaná stavba **je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, r. 2007**, v znení zmien a doplnkov

nemá námietky.

Toto vyjadrenie nerieši vlastnícke vzťahy, nenahrádza rozhodnutie OUBA PLO o odňatí poľnohospodárskej pôdy v zmysle ust. § 17 zákona, nenahrádza stanovisko OUBA PLO k pripravovanému zámeru na poľnohospodárskej pôde v zmysle ust. § 17 ods. 2, 3 zákona a ani nenahrádza stanovisko na čas kratší ako 1 rok v zmysle ust. § 18 zákona.

Toto vyjadrenie slúži OUBA PLO ako podklad pre vydanie rozhodnutia o trvalom odňatí poľnohospodárskej pôdy, v zmysle ust. § 17 ods. 1, 6 zákona.

Ak OUBA PLO zistí, že poľnohospodárska pôda bola odňatá bez vydania rozhodnutia OUBA PLO, vydanom v zmysle ust. § 17 ods. 1, 6 zákona, dochádza takýmto konaním k spáchaniu priestupku, alebo iného správneho deliktu a môže byť za takéto konanie uložená pokuta v zmysle ust. § 25 alebo ust. § 26 zákona.

Ing. Eva Galbavá
v.ú.
pozemkového a lesného odboru
Okresného úradu Bratislava

k.ú. Dúbravka, časti KNC parc.č. 167/1-2, 172/2,172/10, 173, 178/5 - vjazdy SO A2,B2,C2,D2



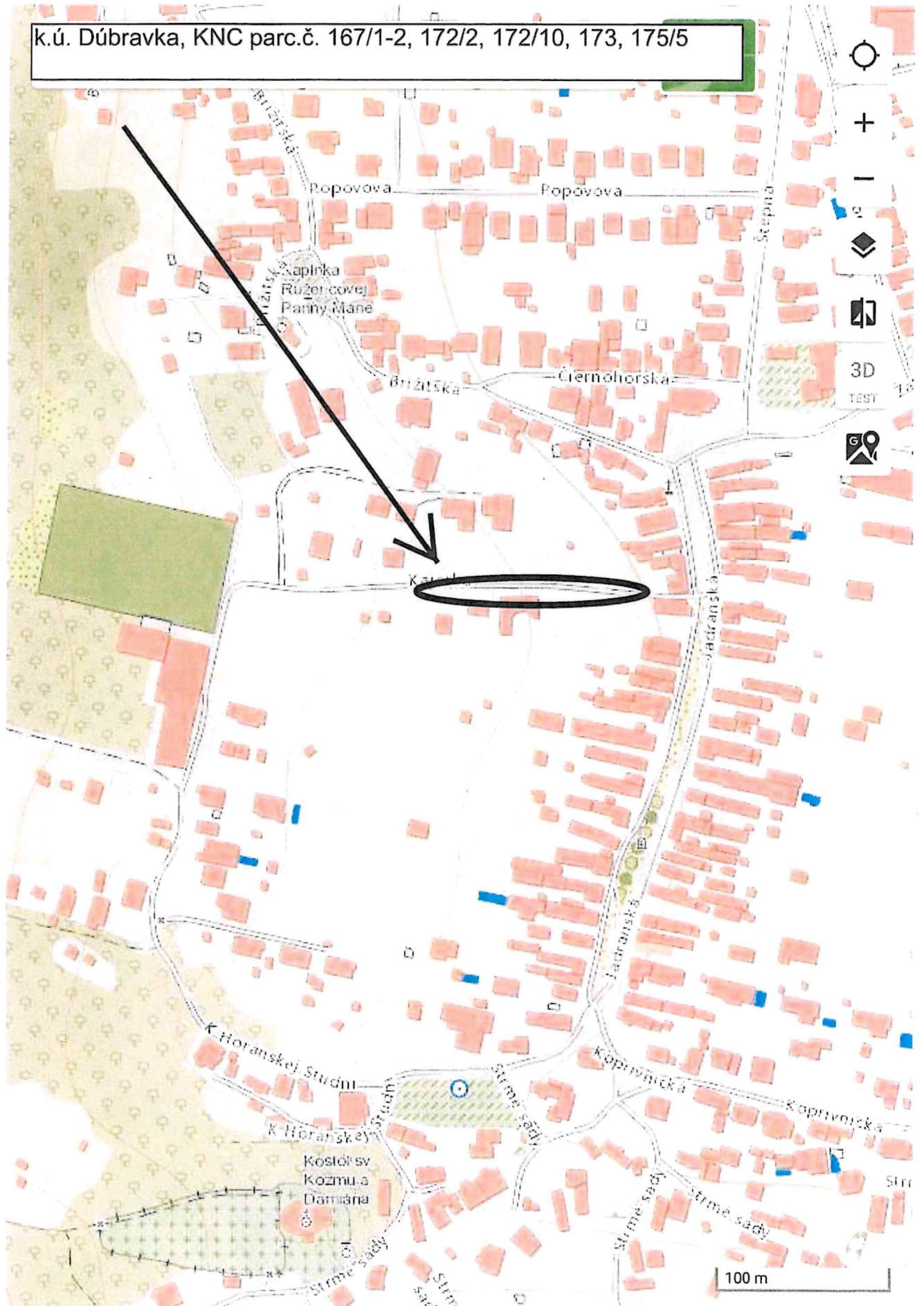
k.ú. Dúbravka, časti KNC parc.č. 172/2, 172/10, 173 - skupinová prípojka NN a areálové prípojky NN pre jednotlivé domy



k.ú. Dúbravka, časti KNC parc.č. 167/1-2, 172/2, 172/10, 173, 178/5 - terenne upravy



k.ú. Dúbravka, KNC parc.č. 167/1-2, 172/2, 172/10, 173, 175/5



TÁTO LISTINA JE NEVEREJNOU LISTINOU A JE NEPOUŽITEĽNÁ NA PRÁVNE ÚKONY !

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 104 Bratislava IV Údaje aktuálne k : 01.02.2023
Obec : 529 389 BA-m.č. DÚBRAVKA Dátum vyhotovenia: 31.03.2023
Katastrálne územie: 806 099 Dúbravka Čas vyhotovenia : 12:36:17

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5920 - čiastočný

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Druh chr.n	Umiest. pozemku	Právny vzťah
178/5	78	Záhrady	4		1	

*** Ostatné PARCELY registra "C" nevyžiadané ***

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Kód umiestnenia pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Umiest. pozemku	Pôvodné k.ú.	Počet p. UO
1460/502	162	Záhrady	2		

*** Ostatné PARCELY registra "E" nevyžiadané ***

Legenda:

Kód umiestnenia pozemku

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

IČO: 00603481

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Por. Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO)
číslo a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

Tituly nadobudnutia nevyžiadané

ČASŤ C: ŤARCHY

Ťarchy nevyžiadané

Iné údaje

Iné údaje nevyžiadané

TÁTO LISTINA JE NEVEREJNOU LISTINOU A JE NEPOUŽITEĽNÁ NA PRÁVNE ÚKONY !

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 104 Bratislava IV Údaje aktuálne k : 01.02.2023
Obec : 529 389 BA-m.č. DÚBRAVKA Dátum vyhotovenia: 31.03.2023
Katastrálne územie: 806 099 Dúbravka Čas vyhotovenia : 12:33:41

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 847 - čiastočný

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Druh chr.n	Umiest. pozemku	Právny vzťah
167/1	1778	Ostatné plochy	37		2	
167/2	190	Ostatné plochy	37		1	
172/2	157	Ostatné plochy	37		1	
172/10	555	Ostatné plochy	34		2	

***** Ostatné PARCELY registra "C" nevyžiadané *****

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

- 34 - Pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu
- 37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Kód umiestnenia pozemku

- 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce
- 2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu nevyžiadané

STAVBY nevyžiadané

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PŠČ 814 99, SR

IČO: 00603481

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

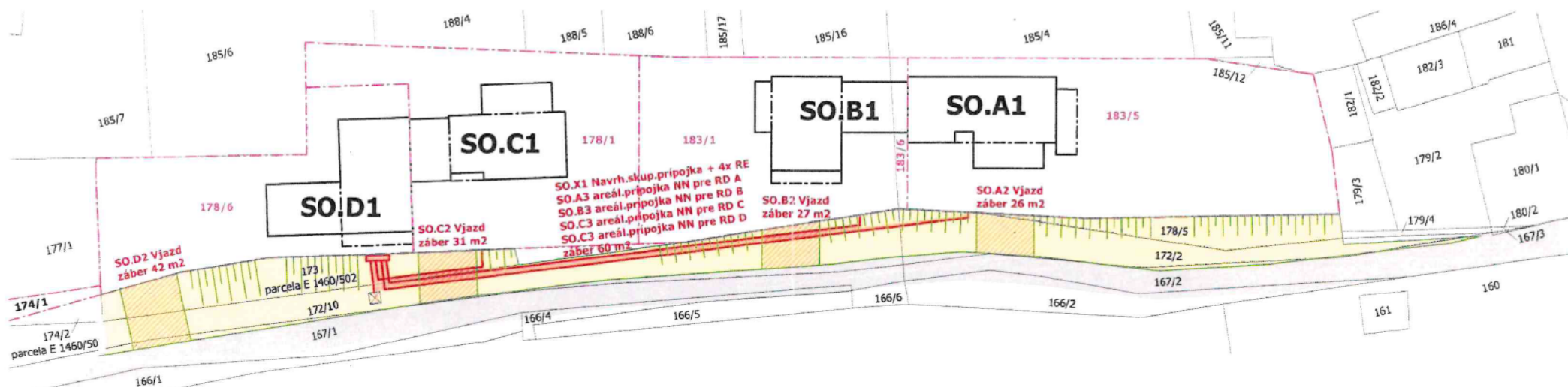
Tituly nadobudnutia nevyžiadané

ČASŤ C: ŤARCHY











Ťarchy nevyžiadané

Iné údaje

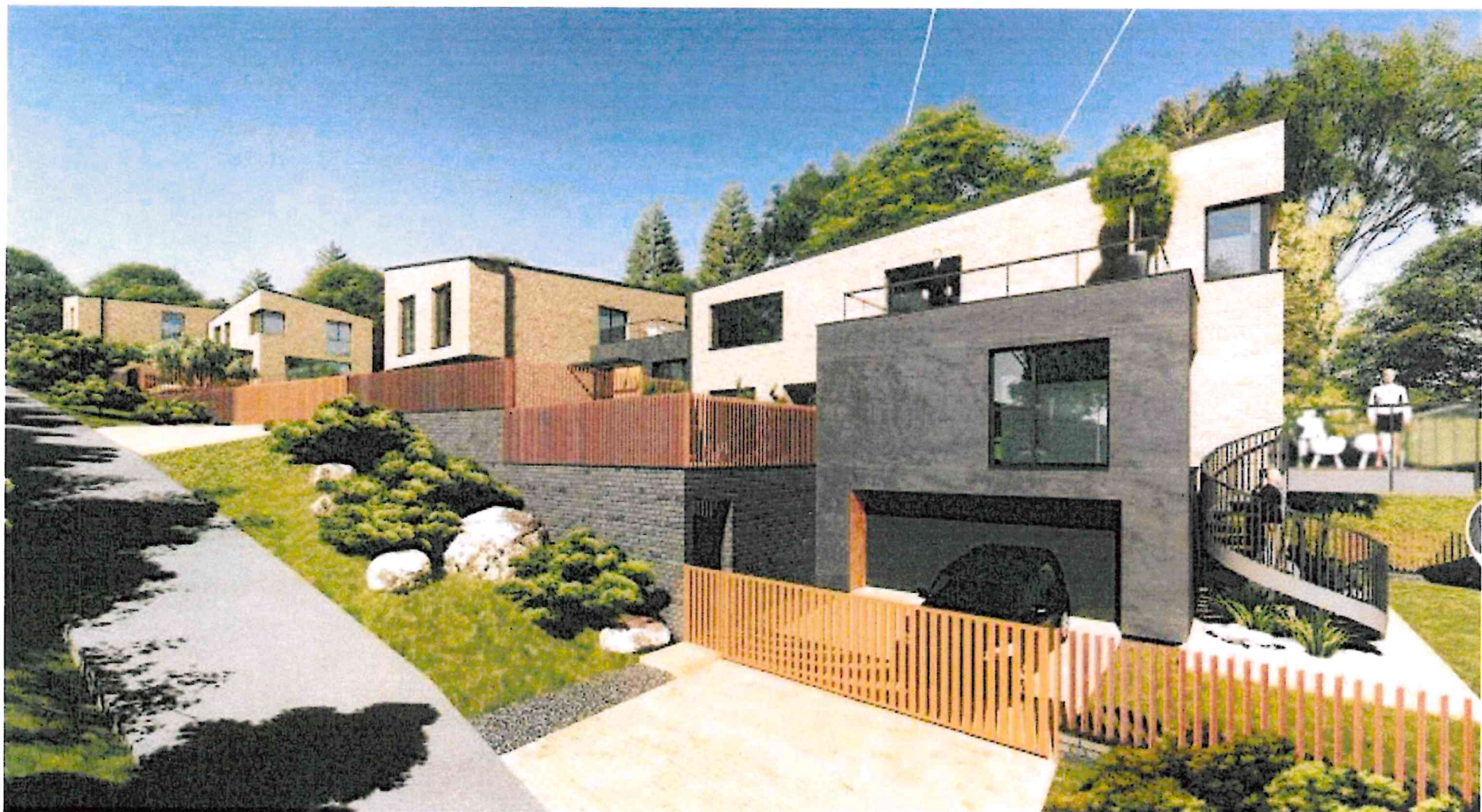
Iné údaje nevyžiadané

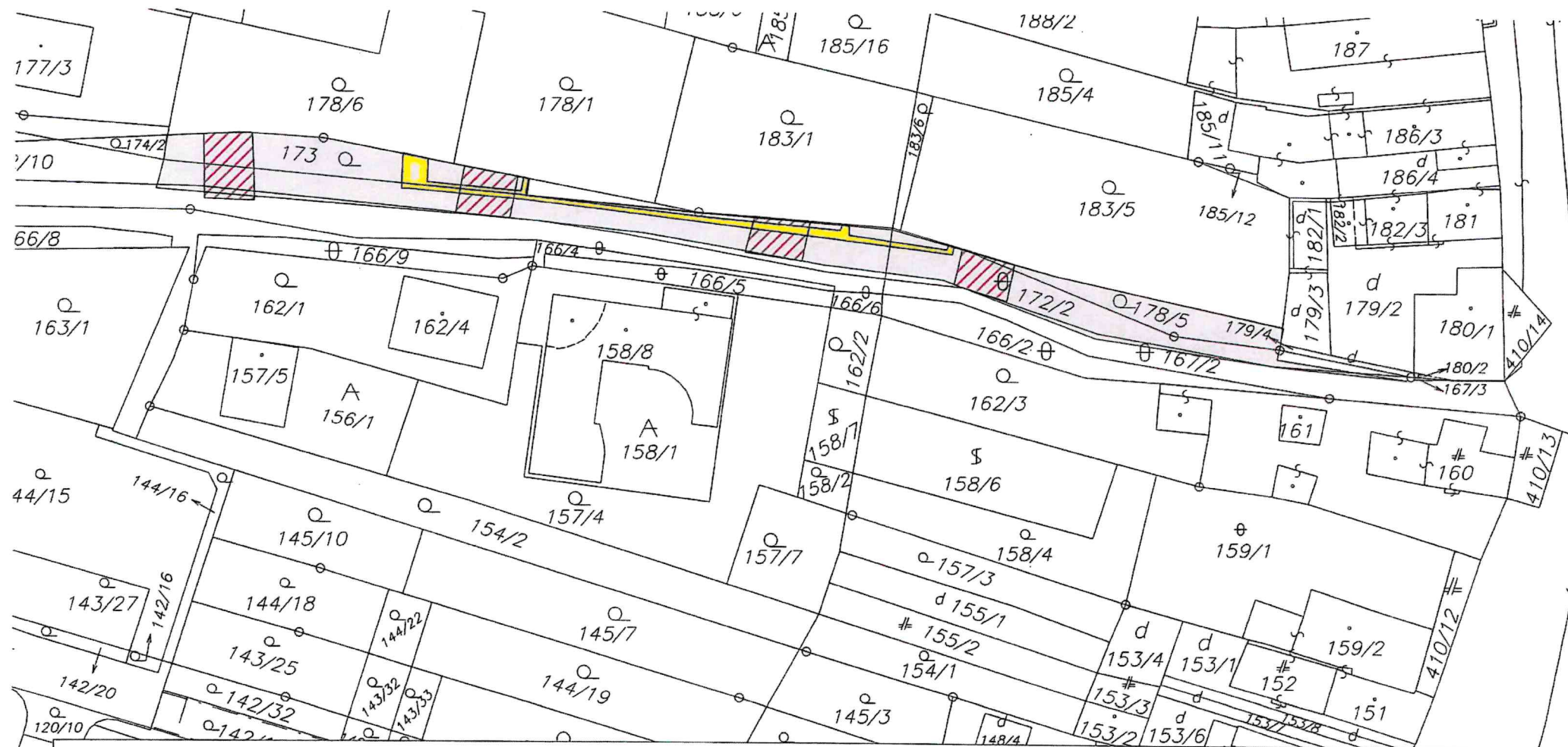


Legenda

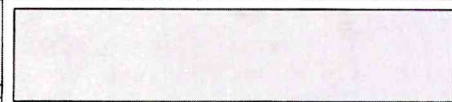
	123 hranice parcel		navrhované vjazdy pre rodinné domy - celkový záber 126 m ²
	123 hranica riešeného pozemku rodinných domov		SO.A2 = 26 m ²
	navrhované rodinné domy - SO.A1,B1,C1 a D1		SO.B2 = 27 m ²
	existujúca dopravná komunikácia - ul.Kajerka		SO.C2 = 31 m ²
	navrhované krajinnovo-vegetačné úpravy - 650 m ²		SO.D2 = 42 m ²
	existujúca prípojná skriňa NN		navrhovaná skupinová prípojka NN - SO.X1
			areálové prípojky NN pre jednotlivé rod.domy - SO.A3,B3,C3 a D3
			výkop pre navrh.skupinovú prípojku NN a areálové prípojky NN pre jednotlivé rodinné domy - celkový záber 60 m ²

AUTOR:	Kašovský Kostka Architekti s.r.o.	STAVBA:	Navrhované rodinné domy Kajerka	NAVROVATEĽ:	Ing. Erika Morárová, Jadranská 2280/14, Bratislava, 841 01	FORMÁT:		MIERKA:	1 : 400	Č.VÝKRESU:	C.02.2	
ZODP. PROJEKTANT:	Ing. arch. Marián Kašovský		Bratislava, Dúbravka	PROFESIA:	Architektonické a stavebné riešenie	DÁTUM:	03/2021					
VYPRACOVAL:	M.Kašovský, M.Kostka			PREDMET VÝKRESU:	Situácia - Záber pozemkov hl.mesta SR Bratislava	STUPEŇ:	DUR					KKA.SK





LEGENDA : k.ú. Dúbravka, časti KNC parc.č. 167/1-2, 172/2, 172/10, 173, 178/5 - "Rodinné domy Kajerka"



Časti pozemkov určené pre krajinnú vegetačnú úpravu

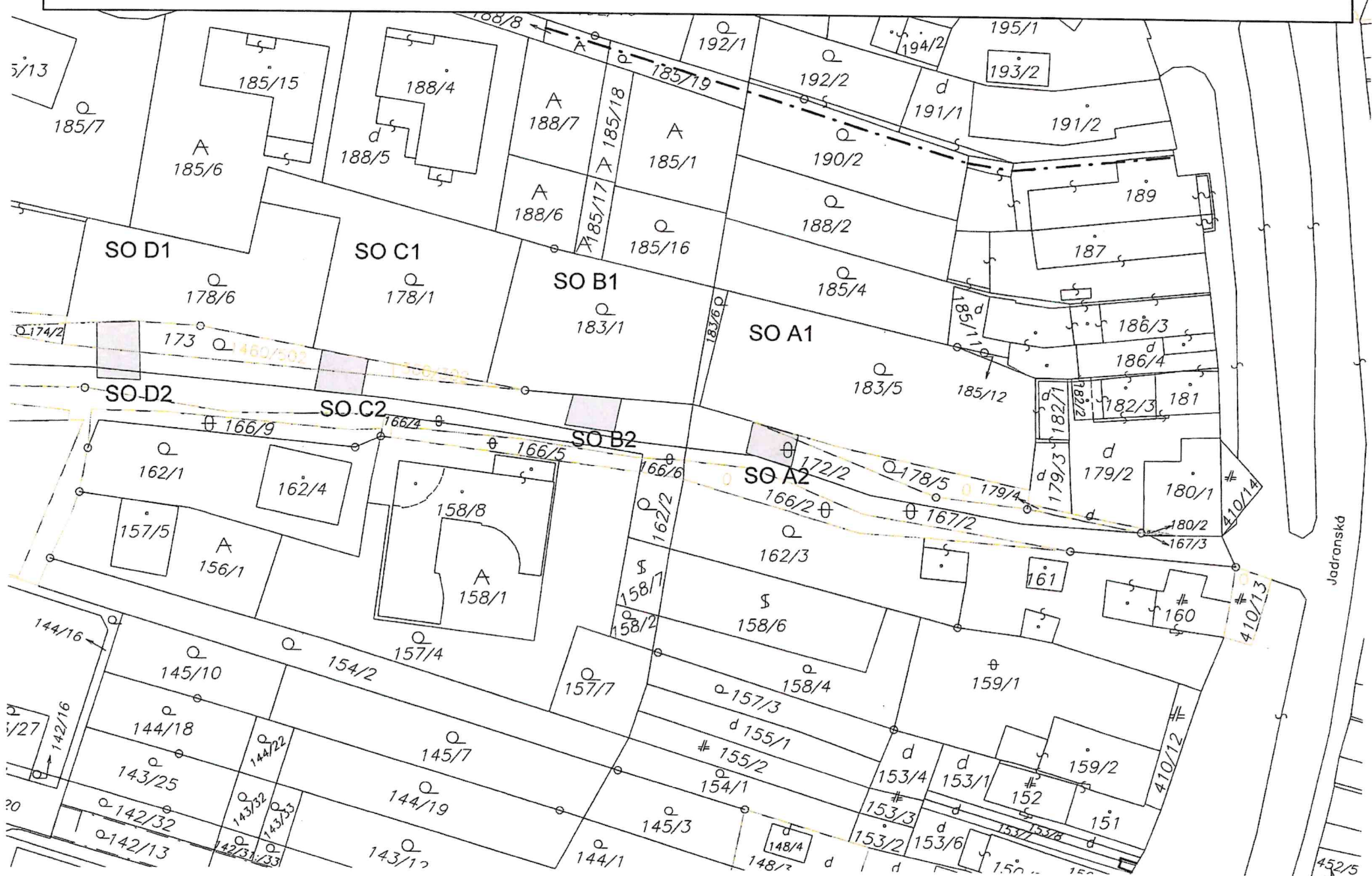


Časti pozemkov určené pre vjazdy k rodinným domom, SO A2-D2

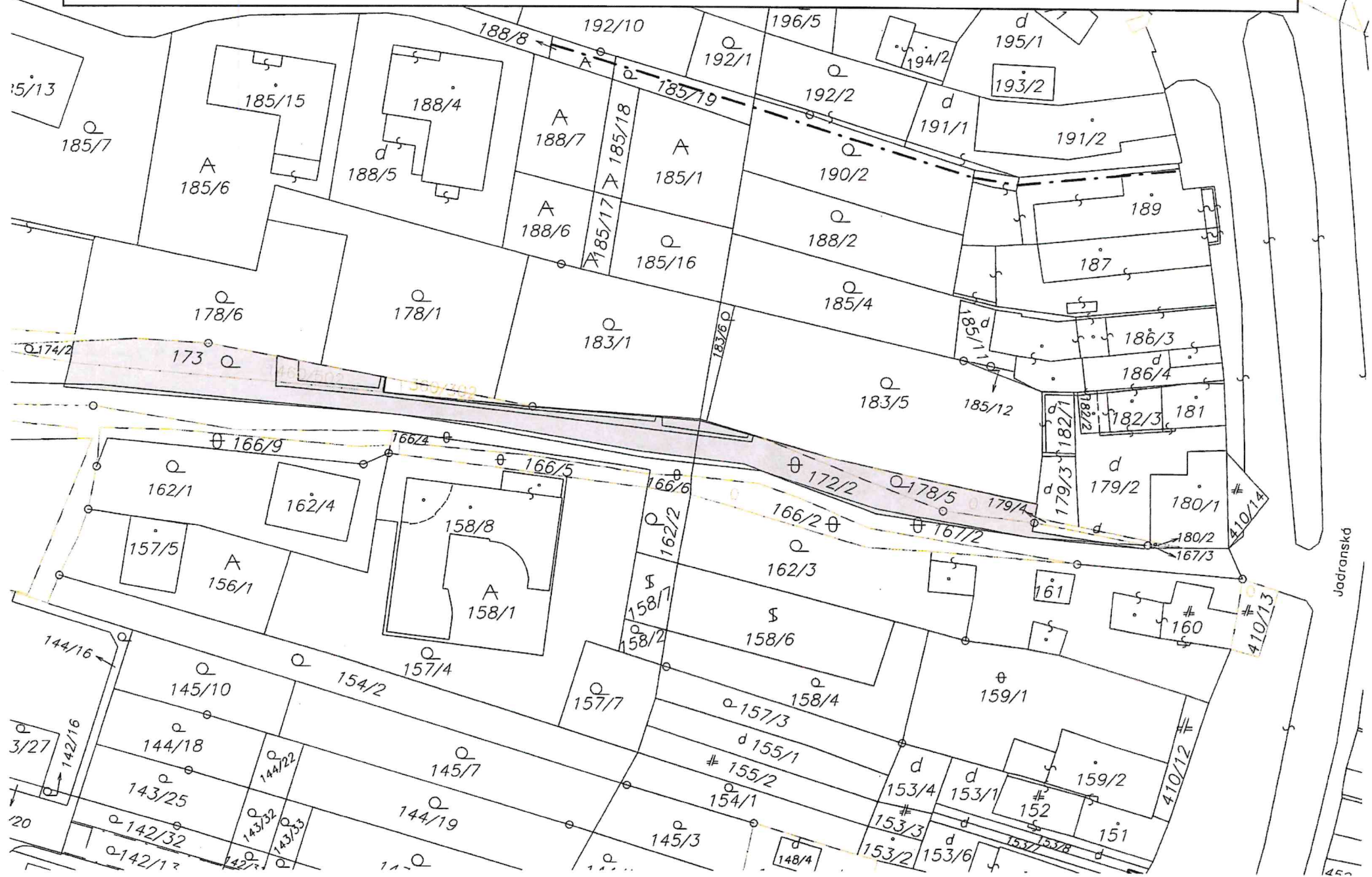


Časti pozemkov určené pre prípojky NN, SO X1, 4xRE, SO A3-D3

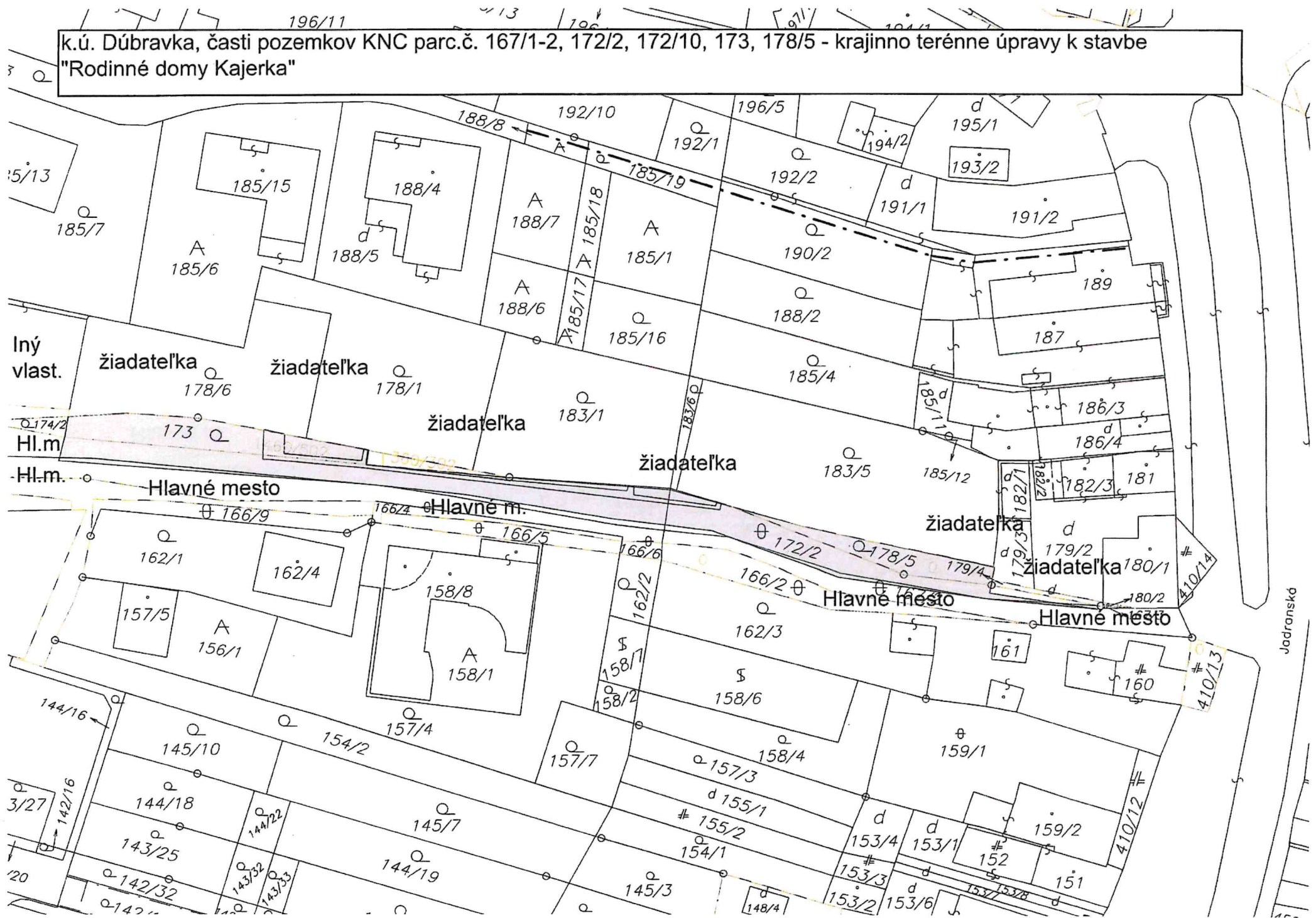
k.ú. Dúbravka, časti pozemkov KNC parc.č. 167/1-2, 172/2, 172/10, 173, 178/5 pre vjazdy k
rodinným domom - SO A2, B2, C2, D2



k.ú. Dúbravka, časti pozemkov KNC parc.č. 167/1-2, 172/2, 172/10, 173, 178/5 - krajinné terénne úpravy k stavbe "Rodinné domy Kajerka"



k.ú. Dúbravka, časti pozemkov KNC parc.č. 167/1-2, 172/2, 172/10, 173, 178/5 - krajinné terénne úpravy k stavbe "Rodinné domy Kajerka"



Jadranská

k.ú. Dúbravka, časti KNC parc.č. 167/1-2, 172/2, 172/10, 173, 178/5 - vjazdy k rodinným domom SO A2-D2 a NN prípojky SO A3-D3 "Rodinné domy Kajerka"

