



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-DÚBRAVKA

Žatevná 2, 844 02 Bratislava

Hlavné mesto SR Bratislava

Primaciálne nám. 1

814 99 Bratislava

Vaše konanie

Naše číslo

SU-20283/2369/2023/MV

Vybavuje

Ing. M. Veleba /
02 6010116

Bratislava

24.10.2023

Vec: **Žiadosť o stanovisko k námietkam**

Mestská časť Bratislava–Dúbravka ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, vedie územné konanie podľa § 35 a nasl. stavebného zákona na stavbu s názvom „Rodinné domy Strmé sady“ na pozemkoch reg.“C“ par. č. 772, 771 a časti 770/2 k.ú. Dúbravka, Bratislava (ďalej len „stavba“), ktorej navrhovateľom je spoločnosť Strmé sady, s.r.o., Lamačská cesta 8, 811 04 Bratislava IČO 48 318 159.

Stavebník v zastúpení v tomto správnom konaní predložil stavebnému úradu okrem iných záväzných stanovisko Hlavného mesta SR Bratislava pod č. MAGS OUIČ 41183/2022-188535 zo dňa 22.4.2022.

Stavebný úrad podľa ustanovenia § 36 stavebného zákona oznámil dňa 21.6.2023 začatie územného konania pod č. SU-13052/2369/2023-MV známym účastníkom konania a dotknutým orgánom a organizáciám. Na základe tohto oznámenia stavebný úrad obdržal námietky od účastníkov konania.

Stavebný úrad má za to, že námietky smerujú proti obsahu uvedeného záväzného stanoviska č. MAGS OUIČ 41183/2022-188535 zo dňa 22.4.2022.

Stavebný úrad podľa § 140b ods. 5 stavebného zákona správne konanie prerušil dňa 24.10.2023 rozhodnutím č. SU-20284/2369/2023 MV do doručenia stanoviska dotknutého orgánu Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava

Podľa § 140b stavebného zákona

ods. 5 Pri riešení rozporov medzi dotknutými orgánmi vyplývajúcich zo záväzných stanovísk sa postupuje podľa § 136. Ak námietky účastníkov konania smerujú proti obsahu záväzného stanoviska, stavebný úrad konanie preruší a vyžiada si od dotknutého orgánu stanovisko k námietkam. Ak dotknutý orgán stanovisko nezmení, stavebný úrad si vyžiada potvrdenie alebo zmenu záväzného stanoviska od orgánu, ktorý je nadriadeným orgánom dotknutého orgánu. Počas prerušenia konania neplynú lehoty na rozhodnutie veci stavebným úradom.

Na základe vyššie uvedených skutočností, stavebný úrad mestskej časti Bratislava-Dúbravka podľa § 140b ods. 5 stavebného zákona **žiada Hlavné mesto SR Bratislava**, aby sa vyjadril k námietkam účastníkov konania, potvrdil alebo pozmenil svoje záväzné stanovisko stanoviska č. MAGS OUIČ 41183/2022-188535 a **doručil v lehote 30 dní na príslušný stavebný úrad svoje stanovisko v predmetnej veci.**

RNDr. Martin Zaťovič
starosta

Príloha:

1. námietky zo dňa 18.9.2023 podané splnomocneným zástupcom advokátskou kanceláriou Karkó s.r.o.
2. námietky zo dňa 24.7.2023 podané splnomocneným zástupcom advokátskou kanceláriou Karkó s.r.o.
3. námietky zo dňa 24.7.2023 podané účastníčkou konania Natašou Pollákovou
4. námietky doručené dňa 24.7.2023 podané účastníkom konania Ivanom Pollákom
5. námietky zo dňa 24.7.2023 podané splnomocneným zástupcom advokátskou kanceláriou JUDr. Ivica Firstová
6. záväzné stanovisko pod č. MAGS OUIČ 41183/2022-188535 zo dňa 22.4.2022
7. projektová dokumentácia

Na vedomie účastníkom konania formou verejnej vyhlášky:

1. Strmé sady s.r.o., Lamačská cesta 8, 811 04 Bratislava
v zastúpení ARTPLAN spol. s r.o. Karadžičova 27, 811 08 Bratislava
2. Ivan Pollák, Sokolíkova 5, 841 01 Bratislava
3. Nataša Polláková, Sokolíkova 5, 841 01 Bratislava
4. Ivan Pokorný, Bazovského 7, 841 01 Bratislava
5. Andrei Agenorov, Varšavskoje šosse 158/1, Moskva, RU, korešpondenčná adresa: Koprivnická 14/B, 841 01 Bratislava v zastúpení AK Karkó, s.r.o., Obchodná 5A, 010 08 Žilina
6. Olga Ustinskaia, Čertanovo Južnoje, Moskva, RU, korešpondenčná adresa: Koprivnická 14/B, 841 01 Bratislava v zastúpení AK Karkó, s.r.o., Obchodná 5A, 010 08 Žilina
7. Ing. Zdenka Joštová, Koprivnická 14/B, 841 01 Bratislava v zastúpení AK Karkó, s.r.o., Obchodná 5A, 010 08 Žilina
8. Ing. Mária Joštová, Koprivnická 14/B, 841 01 Bratislava v zastúpení AK Karkó, s.r.o., Obchodná 5A, 010 08 Žilina
9. Ing. Vladimír Šmidt, Koprivnická 14/B, 841 01 Bratislava v zastúpení AK Karkó, s.r.o., Obchodná 5A, 010 08 Žilina
10. Ing. Viktória Šmidtová, Koprivnická 14/B, 841 01 Bratislava v zastúpení AK Karkó, s.r.o., Obchodná 5A, 010 08 Žilina
11. Mgr. Peter Ďurík, Koprivnická 14/B, 841 01 Bratislava
12. Michaela Ďuríková, Koprivnická 14/B, 841 01 Bratislava
13. Ing. Katarína Alexejenková, Koprivnická 14, 841 01 Bratislava v zastúpení AK Karkó, s.r.o., Obchodná 5A, 010 08 Žilina
14. Marek Ďurdík, Koprivnická 14/B, 841 01 Bratislava v zastúpení AK Karkó, s.r.o., Obchodná 5A, 010 08 Žilina

15. Ing. arch. Magda Ďurdíková, Koprivnická 14/B, 841 01 Bratislava v zastúpení AK Karkó, s.r.o., Obchodná 5A, 010 08 Žilina
16. Lenka Hromadová, Koprivnická 14/C, 841 01 Bratislava
17. Ing. Štefan Vanček, Koprivnická 14/C, 841 01 Bratislava v zastúpení AK Karkó, s.r.o., Obchodná 5A, 010 08 Žilina
18. Mgr. Gabriela Vančeková, Koprivnická 14/C, 841 01 Bratislava v zastúpení AK Karkó, s.r.o., Obchodná 5A, 010 08 Žilina
19. JUDr. Bohumil Čambálik, Koprivnická 14/C, 841 01 Bratislava
20. Helena Čambáliková, Koprivnická 14/C, 841 01 Bratislava
21. Klára Kubicová, Koprivnická 14/C, 841 01 Bratislava v zastúpení AK Karkó, s.r.o., Obchodná 5A, 010 08 Žilina
22. Tomáš Kasperkevič, Gallayova 1, 841 02 Bratislava
23. Mariana Kasperkevič, Gallayova 1, 841 02 Bratislava
24. Lenka Jamrišková, Koprivnická 14/C, 841 01 Bratislava v zastúpení AK Karkó, s.r.o., Obchodná 5A, 010 08 Žilina
25. JUDr. Jozef Csáky, Koprivnická 14/A, 841 01 Bratislava v zastúpení AK Karkó, s.r.o., Obchodná 5A, 010 08 Žilina
26. Ing. Róbert Vicen, Koprivnická 14/A, 841 01 Bratislava v zastúpení AK JUDr. Ivica Firstová, Hattalova 3, 029 01 Námestovo
27. Mgr. Miroslava Vicenová, Koprivnická 14/A, 841 01 Bratislava v zastúpení AK Karkó, s.r.o., Obchodná 5A, 010 08 Žilina
28. Pavol Mikuš, Koprivnická 11, 841 01 Bratislava
29. Bohumila Mikušová, Koprivnická 11, 841 01 Bratislava
30. Július Holoda, Tulipánová 34, 841 01 Bratislava v zastúpení AK Karkó, s.r.o., Obchodná 5A, 010 08 Žilina
31. Veronika Holodová, Tulipánová 34, 841 01 Bratislava v zastúpení AK Karkó, s.r.o., Obchodná 5A, 010 08 Žilina
32. Darina Svitková, Koprivnícka 12, 841 01 Bratislava
33. Veronika Svitková, Koprivnícka 12, 841 01 Bratislava
34. Martin Svitek, Koprivnícka 12, 841 01 Bratislava
35. Roman Pillanka, Strmé sady 2/A, 841 01 Bratislava
36. Slovenský pozemkový fond, Búdkova cesta 36, 817 15 Bratislava
37. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, P.O.BOX 192, 814 99 Bratislava 1 zastúpené primátorom
38. účastníkom s neznámym trvalým pobytom, spoluvlastníkom pozemku CKN parc. č. 777/14, k. ú. Dúbravka, Bratislava, vedeného na liste vlastníctva č. 2893 - formou verejnej vyhlášky

Verejná vyhláška

Toto oznámenie sa doručuje verejnou vyhláškou a vyvesí sa na dobu 15 dní na úradnej tabuli mestskej časti Bratislava-Dúbravka. 15. deň vyvesenia je dňom doručenia tohto oznámenia.

Dátum vyvesenie na úradnej tabuli:

Dátum zvesenia z úradnej tabule:

pečiatka a podpis:

pečiatka a podpis:



ZASIELANÉ ELEKTRONICKY
SO ZARUČENÝM ELEKTRONICKÝM PODPISOM

Mestská časť Bratislava-Dúbravka
Stavebný úrad
Žatevná 2
844 02 Bratislava

Č. SÚ-13052/2369/2023-MV

V Žiline, dňa 18.09.2023

Účastníci konania: **Ing. Vladimír Šmidt, nar. 16.12.1963,**
trvale bytom Koprivnická 3199/14B, 841 01 Bratislava

Ing. Viktória Šmidtová, nar. 04.09.1965,
trvale bytom Koprivnická 3199/14B, 841 01 Bratislava

Všetci právne zastúpení: **Karkó s.r.o.**
advokátska kancelária
so sídlom Obchodná 8985/5A, 010 08 Žilina
IČO: 50 158 121
zapísaná v OR OS Žilina v odd.: Sro, vl. č.: 64894/L
za spoločnosť: Mgr. Richard Karkó, konateľ

Podľa plných moci - 2x

Vec: **Námietky účastníkov konania voči návrhu na umiestnenie stavby „Rodinné domy Strmé sady“ na pozemkoch CKN parc. č. 772, 771 a časti 770/2, k.ú. Dúbravka, Bratislava navrhovateľa Strmé sady, s.r.o., IČO: 48 318 159.**

Advokátska kancelária Karkó s.r.o., ako splnomocnený právny zástupca vyššie uvedených účastníkov konania podáva týmto v zmysle § 36 ods. 1 SZ námietky voči návrhu voči umiestneniu stavby v zmysle oznámenia stavebného úradu č. SÚ-13052/2369/2023-MV z 21.06.2023:

- **Účastníci konania zásadne nesúhlasia s navrhovaným umiestnením stavby, táto stavba bytového domu značnej hmoty, kde sa jedná o 10 bytov (prakticky vo výške 3 nadzemných podlaží) a spolu 21 parkovacích miest (v rozsahu až 4 podzemných podlaží), svojím rozsahom narušá okolitú zástavbu, účastníci konania sú presvedčení, že je v rozpore s existujúcimi územnoplánovacími regulatívami ako aj zásadami územného plánovania. V danej lokalite takýto rozsah stavby neobstojí, stavba sa ma nachádzať na malom pozemku v extrémne svahovitom pozemku, s prístupom predstavujúcim iba úzku strmú „slepú“ uličku „Strmé sady“, s nutnosťou zásadných výkopových prác rozrušujúcim terén a účastníci konania majú reálnu obavu ohľadom rozrušenia podlažia výkopovými prácami ako aj následným vsakovaním vody, čo môže mať negatívne dôsledky vo vzťahu k statike nehnuteľnosti účastníkov konania. Účastníci konania sú presvedčení, že vyššie uvedené musí byť zrejme aj samotnému stavebnému úradu poznajúcemu miestne pomery, na prvý pohľad na umiestnenie a sklon pozemku ako aj existujúci prístup po úzkej strmej ceste jednoznačne odôvodňuje záver, že na tomto mieste takáto rozsiahla stavba nemá miesto. Preto účastníci konania žiadajú stavebný úrad, aby v svojom konaní v kooperácii s inými štátnymi orgánmi jednoznačne preukázal a zistil, že navrhované umiestnenie stavby nepredstavuje nebezpečenstvo pre vlastnícke práva**

Advokátska kancelária Karkó s.r.o.

Právny zástupca spoločnosti Karkó s.r.o. je Mgr. Richard Karkó, konateľ, ktorý je zapísaný v OR OS Žilina v odd.: Sro, vl. č.: 64894/L, za spoločnosť Karkó s.r.o. IČO: 50 158 121. Podpisovaný Mgr. Richard Karkó, konateľ, je oprávnený konať v mene spoločnosti Karkó s.r.o. v súvislosti so všetkými právnymi úkonmi, ktoré sú potrebné na vykonávanie činnosti spoločnosti Karkó s.r.o. v zmysle stanov spoločnosti Karkó s.r.o. a v zmysle zákona č. 513/1991 Zb. o obchodnej spoločnosti a v zmysle zákona č. 585/2002 Z.z. o advokácii.

Obchodná 8985/5A, 010 08 Žilina | +421 41 56 40 116-7 | office@karko.sk | IČO: 50 158 121 | IČ DPH: SK 2120263893 | www.karko.sk



a bezpečnosť zdravia a majetku dotknutých účastníkov konania a to, že takúto hmota stavby je v súlade s územnoplánovacou dokumentáciou.

- Navrhované umiestnenie stavby je podľa presvedčenia účastníkov konania v zjavnom rozpore s územnoplánovacími podkladmi. Účastníci konania sa oboznámili so záväzným stanoviskom Hlavného mesta SR č. MAGS OUIČ 41183/2022 - 188535 z 22.04.2022, v zmysle ktorého bolo konštatované, že predmetný investičný zámer má byť v súlade s ÚP Bratislavy. Z obsahu tohto stanoviska však vyplýva, že to nie je pravda. **Ako je konštatované v tomto záväznom stanovisku, index podlažných plôch v priemere je v danej funkčnej plochy na úrovni 0,494 (v rozptyle od 0,05 - 0,676). Navrhovaná hmota stavby má mať však IPP v rozsahu 0,698, resp. 0,734. To znamená, že navrhovaná stavba nielenže neosciluje z hľadiska IPP okolo existujúceho priemeru okolitej zástavby, ale je navrhovaná úplne mimo (presahuje hodnotu najvyššieho IPP v celej funkčnej ploche) existujúceho rozptylu IPP v danom území. Preto je zjavné, že stavebný úrad by mal návrh na umiestnenie stavby zamietnuť, nakoľko naruša charakteristickú stabilizovanú zástavbu existujúcej urbanistickej štruktúry.**
- Účastníci konania ďalej uvádzajú, že zjavne nejde o žiadne 2 rodinné dvojdomy, ale o bytový dom s 10 bytmi a 21 parkovacími miestami. Takto by mal byť stavebný zámer aj posudzovaný z hľadiska všetkých podstatných súťažností a podmienok. Účastníci konania namietajú spôsob, akým sú obchádzané jednotlivé regulatívy a povinnosti navrhovateľov umiestnenia stavby/výstavby, keď sú bytové domy prezentované ako rodinné domy (minimálne je to zavádzajúce pre účastníkov konania s potenciálom porušenia ich práv).
- Zo samostatného záväzného stanoviska Hlavného mesta SR č. MAGS OUIČ 41183/2022 - 188535 z 22.04.2022 vyplýva, že toto priaznivé stanovisko je podmienené tým, že každá z Časti „dvojdomov“ má tvoriť konštrukčne a prevádzkovo samostatný celok, **z predloženej projektovej dokumentácie podľa názoru účastníkov konania nič také nevyplýva, navrhované objekty nie sú konštrukčne a najmä nie prevádzkovo samostatnými celkami.**
- V záväznom stanovisku Hlavného mesta SR č. MAGS OUIČ 41183/2022 - 188535 z 22.04.2022 je uvedená iná skladba stavebných objektov ako je navrhovaná v zmysle oznámenia stavebného úradu o návrhu na umiestnenie stavby (v záväznom stanovisku ide o 2 samostatné stavebné celky so samostatnými 11, resp. 12 stavebnými objektami, v návrhu na umiestnenie stavby ide o jeden stavebný celok s 11 stavebnými objektmi), z toho vyplýva, že **záväzné stanovisko Hlavného mesta SR č. MAGS OUIČ 41183/2022 - 188535 z 22.04.2022 bolo vydané k inej projektovej dokumentácii ako je predmetom územného konania, preto je toto irelevantné a neaktuálne a malo by byť vydané záväzné stanovisko k aktuálnej predloženej projektovej dokumentácii, ktorá je predmetom územného konania.**
- Pokiaľ ide o index zelene, súčasťou predloženého investičného zámeru má byť aj dostatok zelene, čo je doložené započítateľnou zeleňou na úrovni indexu zelene okolo 0,41 až 0,46. Na strane 24 Zmien a doplnkov Územného plánu Hl. m. SR Bratislavy je uvedené, že minimálne 70% všetkej zelene musí predstavovať zeleň na rastlom teréne a/alebo zeleň na konštrukciách s hrúbkou substrátu minimálne 2,0 m. Vzhľadom k tomu, že táto podmienka nie je urbanistickou svojvoľou, ale má za cieľ predovšetkým zabezpečiť udržateľnosť environmentalistických a predovšetkým hydrologických a odtokových pomerov, **účastníci konania majú za to, že splnenie tejto podmienky by mal navrhovateľ doložiť graficky a aj výpočtom tak, aby o jej splnení nemohli vzniknúť žiadne pochybnosti a predložiť tiež odobrenie splnenia tejto podmienky Hlavným mestom SR Bratislava.**
- Projektová dokumentácia pre územné konanie rieši na parcele č. 770/2 C-KN časť objektu SO 07 — Dažďová kanalizácia. Parcela 770/2 sa však nenachádza v stabilizovanom území stabilizovanej málopodlažnej bytovej zástavby (102), ale v stabilizovanom území záhrad a záhradkárskeho a chatových osád (1203), v ktorom je možné umiestňovať napríklad záhrady, stavby pre individuálnu rekreáciu, zeleň a aj technickú a dopravnú vybavenosť pre obsluhu funkčnej plochy, pričom stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou sú v predmetnej funkčnej ploche neprípustné. Účastníci konania sú presvedčení, že objekt, ktorý slúži na vsakovanie dažďových vôd zo striech objektov z inej funkčnej plochy je objektom, ktorý s funkciou záhrad a individuálnej rekreácie nesúvisí, a preto ho na parcele 770/2 umiestniť nemožno. Navyše technické riešenie, ktoré zakladá prečerpávanie naakumulovaných dažďových vôd hore svahom a ich následné vsakovanie nad bytovým objektom, zo



strieň ktorého sa nazbierali, by sa malo vo všeobecnosti považovať za inžiniersky, empirický a environmentalisticky úplne nesprávne. Ak má byť takýto bytový objekt navyše vybavený štyrmi podzemnými podlažiami konštrukčne riešenými ako biela vaňa, je veľmi otázne, kam vlastne dažďové vody zo vsakovacieho objektu majú vsiaknuť, a to obzvlášť v prípade, keď sa javí, že podrobný hydrogeologický prieskum úplne absentuje.

- V projektovej dokumentácii pre územné konanie sa nachádza aj stať „Zabezpečenie stavebnej jamy.“ Stať je spracovaná na základe IG prieskumu, ktorý jeho spracovateľ nepovažuje za dostatočný a uvádza, že ním predpokladané vlastnosti zemín „bude ešte nevyhnutné overiť v rámci Podrobného IGH prieskumu.“ Z uvedeného sa javí, že hydrogeologický prieskum vôbec zrealizovaný nebol, čo autor state navyše dokladuje aj samostatným odsek, v ktorom konštatuje, že spracovateľ state o hydrogeológii podlažia nateraz nemá žiadnu prieskumom preukázanú vedomosť. Spracovateľ state tiež na viacerých miestach uvádza, že mnohé vlastnosti podlažia iba predpokladá, a že ak „sa ukáže, že tieto predpoklady sú príliš optimistické, pristúpi sa k úprave postupu realizácie,“ a to napríklad k realizácii záporového paženia rozopieraného o už zrealizované časti vodorovných a zvislých betónových konštrukcií. Účastníci konania majú za to, že je potrebné navrhovateľa zaviazat' k realizácii podrobného IGH prieskumu už v stupni dokumentácie pre územné konanie, aby sa stalo zrejým, či je predmetný investičný zámer v daných stiesnených podmienkach vôbec možné zrealizovať, a ak áno, tak za akých podmienok.
- Zároveň účastníci konania žiadajú zaviazat' navrhovateľa k podrobnej pasportizácii okolitých stavieb pred začatím výstavby, v priebehu výstavby, po ukončení výstavby a vzhľadom na predpokladané vlastnosti zemín a rozsah rozrušenia zemného telesa aj dva roky po kolaudácii stavby, a to pre všetky objekty, ktoré sa čo i len časťou nachádzajú vo vzdialenosti menšej než dvojnásobok hĺbky dna stavebnej jamy meranej od súčasného rastlého terénu.
- V stanovisku KDI KRPZ sa v podmienkach z 23.3.2018 sa uvádza, že pre potreby statickej dopravy bytového domu je potrebné zabezpečiť minimálne 17 parkovacích miest. Na výkrese objektu SO 03 je uvedený dátum spracovania dokumentácie 06/2021, revízia 03/2022. Je teda pravdepodobné, že stanovisko KDI nebolo vydané na základe DÚR predloženej stavebnému úradu. V stanovisku KDI je ďalej uvedené, že predmetom stanoviska je bytový dom, čo je však v rozpore s návrhom na vydanie ÚR pre „dva rodinné dvojdomy“. Preto účastníci konania majú za to, že stanovisko KDI nie je stanoviskom k predmetnej dokumentácii pre územné konanie, nakoľko počet parkovacích miest v stanovisku KDI (17) je v rozpore s počtom parkovacích miest uvedených v oznámení o začatí územného konania (21). Vyhovenie podmienkam č. 4 až 7 uvedeným v stanovisku KDI je potrebné preukázať už v rámci DÚR, nakoľko tieto priestorové požiadavky môžu mať zásadnejší vplyv na umiestnenie, polohu a priestorové usporiadanie viacerých stavebných objektov.

Účastníci konania však zdôrazňujú, že ich zásadnou námietkou je to, že takto rozsiahla stavba v stiesnených pomeroch s úzkou stepou ulicou ako napojením v kopci so sklonom 20 stupňov je urbanisticky neprípustná a neodôvodniteľná z hľadiska okolitej zástavby (a teda s platnou územnoplánovacou dokumentáciou), miestnych pomeroch a bezpečnosti ostatných obyvateľov. Stavebný úrad by v takomto prípade mal v súčinnosti s ostatnými štátnymi orgánmi urobiť všetko preto, aby bolo vylúčené akékoľvek ohrozenie bezpečnosti umiestnením navrhovanej stavby. Súčasne by nemali byť porušované práva účastníkov konania, aby títo mali možnosť sa s návrhom riadne oboznámiť a zaujať svoje stanoviská, zmyslom čoho je to, aby došlo k správne mu zhodnoteniu stavebného zámeru. Preto účastníci konania nepovažujú za správne to, že stavebný zámer je nazývaný prostredníctvom pomenovania susediace rodinné domy atp., keď zjavne ide o relatívne (vzhľadom na miestne pomery) o rozsiahly bytový dom s 21 podzemnými garážami (4 podzemné podlažia !). Rovnako tak účastníci konania nesúhlasia s postupom stavebného orgánu, keď napriek zákonnej lehote 7 dní na oznámenie začatia územného konania účastníkom konania od doručenia žiadosti o vydanie územného rozhodnutia (01.03.2023) k tomuto oznámeniu došlo až 21.06.2023, teda až po cca. 3 mesiacoch a tesne pred letnými dovolenkami, čo účastníkom konania prakticky sťažilo možnosť sa vecou zaoberať tak, ako by sa ňou inak zaoberali. Účastníci konania samozrejme rešpektujú to, že správne orgány si pínia svoje zákonné povinnosti a konajú v jednotlivých veciach aj cez letné mesiace, a teda postup stavebného orgánu nie je zjavne nezákonný, účastníci



konania ho však z tohto pohľadu nepovažujú za celkom férový. **Napriek tomu však účastníci konania sú presvedčení o erudícii, nestrannosti a spravodlivosti správneho orgánu, rozumejú tomu, že je vecou najmä stavebného orgánu a štátnych orgánov zhodnotiť predložený zámer umiestnenia stavby z hľadiska všetkých relevantných regulatívov a na plnenie týchto úloh účastníci konania stavebný úrad zo svojej pozície vyzývajú, keďže ako vyplýva z vyššie uvedeného, majú skutočnú obavu o svoju bezpečnosť a bezpečnosť svojho majetku v dôsledku realizácie navrhovanej výstavby.**

S úctou

Ing. Vladimír Šmidt
Ing. Viktória Šmidtová
právne zastúpení:
Karkó s.r.o.
advokátska kancelária
za spoločnosť: Mgr. Richard Karkó, konateľ



ZASIELANÉ ELEKTRONICKY
SO ZARUČENÝM ELEKTRONICKÝM PODPISOM

Mestská časť Bratislava-Dúbravka
Stavebný úrad
Žatevná 2
844 02 Bratislava

Č. SÚ-13052/2369/2023-MV

V Žiline, dňa 24.07.2023

Účastníci konania:

Andrei Agenorov, nar. 26.04.1961,
trvale bytom Koprivnicka 14B, 841 01 Bratislava
Ing. Katarína Alexejenková, nar. 16.11.1978,
trvale bytom Koprivnicka 14B, 841 01 Bratislava
JUDr. Jozef Csáky, nar. 19.02.1952,
trvale bytom Koprivnicka 14A, 841 01 Bratislava
Ing. Marek Ďurdík, nar. 21.03.1977,
trvale bytom Koprivnicka 14B, 841 01 Bratislava
Ing.arch. Magda Ďurdiková, nar. 07.07.1977,
trvale bytom Koprivnicka 14B, 841 01 Bratislava
Július Holoda, nar. 09.01.1938,
trvale bytom Tulipánová 34, 841 01 Bratislava
Veronika Holodová, nar. 01.09.1941,
trvale bytom Tulipánová 34, 841 01 Bratislava
Lenka Jamriskova, nar. 21.10.1976,
trvale bytom Koprivnicka 14C, 841 01 Bratislava
Ing. Mária Joštová, nar. 18.06.1979,
trvale bytom Koprivnicka 14B, 841 01 Bratislava
Ing. Zdenka Joštová, nar. 03.02.1955,
trvale bytom Koprivnicka 14B, 841 01 Bratislava
Klára Kubicová, nar. 28.12.1978,
trvale bytom Koprivnicka 14C, 841 01 Bratislava
Olga Ustinskaia, nar. 25.09.1973,
trvale bytom Koprivnicka 14B, 841 01 Bratislava
Štefan Vanček, nar. 11.10.1967,
trvale bytom Koprivnicka 14C, 841 01 Bratislava
Gabriela Vančeková, nar. 27.10.1966,
trvale bytom Koprivnicka 14C, 841 01 Bratislava
Mgr. Miroslava Vícenová, nar. 20.12.1980,
trvale bytom Koprivnická 14A, 841 01 Bratislava

Všetci právne zastúpení: Karkó s.r.o.

advokátska kancelária
so sídlom Obchodná 8985/5A, 010 08 Žilina
IČO: 50 158 121
zapísaná v OR OS Žilina v odd.: Sro, vl. č.: 64894/L
za spoločnosť: Mgr. Richard Karkó, konateľ

- Podľa plných moci - 15x



Vec: Námietky účastníkov konania voči návrhu na umiestnenie stavby „Rodinné domy Strmé sady“ na pozemkoch CKN parc. č. 772, 771 a časti 770/2, k.ú. Dúbravka, Bratislava navrhovateľa Strmé sady, s.r.o., IČO: 48 318 159.

Advokátska kancelária Karkó s.r.o., ako splnomocnený právny zástupca vyššie uvedených účastníkov konania podáva týmto v zmysle § 36 ods. 1 SZ námietky voči návrhu voči umiestneniu stavby v zmysle oznámenia stavebného úradu č. SÚ-13052/2369/2023-MV z 21.06.2023:

- Účastníci konania zásadne nesúhlasia s navrhovaným umiestnením stavby, táto stavba bytového domu značnej hmoty, kde sa jedná o 10 bytov (prakticky vo výške 3 nadzemných podlaží) a spolu 21 parkovacích miest (v rozsahu až 4 podzemných podlaží), svojím rozsahom narušá okolitú zástavbu, účastníci konania sú presvedčení, že je v rozpore s existujúcimi územnoplánovacími regulatívami ako aj zásadami územného plánovania. V danej lokalite takýto rozsah stavby neobstojí, stavba sa ma nachádzať na malom pozemku v extrémne svahovitom pozemku, s prístupom predstavujúcim iba úzku strmú „slepú“ uličku „Strmé sady“, s nutnosťou zásadných výkopových prác rozrušujúcim terén a účastníci konania majú reálnu obavu ohľadom rozrušenia podložia výkopovými prácami ako aj následným vsakovaním vody, čo môže mať negatívne dôsledky vo vzťahu k statike nehnuteľností účastníkov konania. Účastníci konania sú presvedčení, že vyššie uvedené musí byť zrejme aj samotnému stavebnému úradu poznajúcemu miestne pomery, na prvý pohľad na umiestnenie a sklon pozemku ako aj existujúci prístup po úzkej strmej ceste jednoznačne odôvodňuje záver, že na tomto mieste takáto rozsiahla stavba nemá miesto. Preto účastníci konania žiadajú stavebný úrad, aby v svojom konaní v kooperácii s inými štátnymi orgánmi jednoznačne preukázal a zistil, že navrhované umiestnenie stavby nepredstavuje nebezpečenstvo pre vlastnícke práva a bezpečnosť zdravia a majetku dotknutých účastníkov konania a to, že takáto hmotnosť stavby je v súlade s územnoplánovacou dokumentáciou.
- Navrhované umiestnenie stavby je podľa presvedčenia účastníkov konania v zjavnom rozpore s územnoplánovacími podkladmi. Účastníci konania sa oboznámili so záväzným stanoviskom Hlavného mesta SR č. MAGS OUIČ 41183/2022 - 188535 z 22.04.2022, v zmysle ktorého bolo konštatované, že predmetný investičný zámer má byť v súlade s ÚP Bratislavy. Z obsahu tohto stanoviska však vyplýva, že to nie je pravda. Ako je konštatované v tomto záväznom stanovisku, index podlažných plôch v priemere je v danej funkčnej plochy na úrovni 0,494 (v rozptyle od 0,05 - 0,676). Navrhovaná hmotnosť stavby má mať však IPP v rozsahu 0,698, resp. 0,734. To znamená, že navrhovaná stavba nielenže neosciluje z hľadiska IPP okolo existujúceho priemeru okolitej zástavby, ale je navrhovaná úplne mimo (presahuje hodnotu najvyššieho IPP v celej funkčnej ploche) existujúceho rozptylu IPP v danom území. Preto je zjavné, že stavebný úrad by mal návrh na umiestnenie stavby zamietnuť, nakoľko narušá charakteristickú stabilizovanú zástavbu existujúcej urbanistickej štruktúry.
- Účastníci konania ďalej uvádzajú, že zjavne nejde o žiadne 2 rodinné dvojdomy, ale o bytový dom s 10 bytmi a 21 parkovacími miestami. Takto by mal byť stavebný zámer aj posudzovaný z hľadiska všetkých podstatných súťažností a podmienok. Účastníci konania namietajú spôsob, akým sú obchádzané jednotlivé regulatívy a povinnosti navrhovateľov umiestnenia stavby/výstavby, keď sú bytové domy prezentované ako rodinné domy (minimálne je to zavádzajúce pre účastníkov konania s potenciálom porušenia ich práv).
- Zo samostatného záväzného stanoviska Hlavného mesta SR č. MAGS OUIČ 41183/2022 - 188535 z 22.04.2022 vyplýva, že toto priaznivé stanovisko je podmienené tým, že každá z Častí „dvojdomov“ má tvoriť konštrukčne a prevádzkovo samostatný celok, z predloženej projektovej dokumentácie podľa názoru účastníkov konania nič také nevyplýva, navrhované objekty nie sú konštrukčne a najmä nie prevádzkovo samostatnými celkami.
- V záväznom stanovisku Hlavného mesta SR č. MAGS OUIČ 41183/2022 - 188535 z 22.04.2022 je uvedená iná skladba stavebných objektov ako je navrhovaná v zmysle oznámenia stavebného úradu o návrhu na umiestnenie stavby (v záväznom stanovisku ide o 2 samostatné stavebné celky so samostatnými 11, resp. 12 stavebnými objektami, v návrhu na umiestnenie stavby ide o jeden stavebný celok s 11 stavebnými objektmi), z toho vyplýva, že





však v rozpore s návrhom na vydanie ÚR pre „dva rodinné dvojdomy“. Preto účastníci konania majú za to, že stanovisko KDI nie je stanoviskom k predmetnej dokumentácii pre územné konanie, nakoľko počet parkovacích miest v stanovisku KDI (17) je v rozpore s počtom parkovacích miest uvedených v oznámení o začatí územného konania (21). Vyhovenie podmienkam č. 4 až 7 uvedeným v stanovisku KDI je potrebné preukázať už v rámci DÚR, nakoľko tieto priestorové požiadavky môžu mať zásadnejší vplyv na umiestnenie, polohu a priestorové usporiadanie viacerých stavebných objektov.

Účastníci konania však zdôrazňujú, že ich zásadnou námietkou je to, že takto rozsiahla stavba v stiesnených pomeroch s úzkou slepou ulicou ako napojením v kopci so sklonom 20 stupňov je urbanisticky neprípustná a neodôvodniteľná z hľadiska okolitej zástavby (a teda splatnou územnoplánovacou dokumentáciou), miestnych pomerov a bezpečnosti ostatných obyvateľov. Stavebný úrad by v takomto prípade mal v súčinnosti s ostatnými štátnymi orgánmi urobiť všetko preto, aby bolo vylúčené akékoľvek ohrozenie bezpečnosti umiestnením navrhovanej stavby. Súčasne by nemali byť porušované práva účastníkov konania, aby títo mali možnosť sa s návrhom riadne oboznámiť a zaujať svoje stanoviská, zmyslom čoho je to, aby došlo k správne zhodnoteniu stavebného zámeru. Preto účastníci konania nepovažujú za správne to, že stavebný zámer je nazývaný prostredníctvom pomenovania susediace rodinné domy atp., keď zjavne ide o relatívne (vzhľadom na miestne pomery) o rozsiahly bytový dom s 21 podzemnými garážami (4 podzemné podlažia!). Rovnako tak účastníci konania nesúhlasia s postupom stavebného orgánu, keď napriek zákonnej lehote 7 dní na oznámenie začatia územného konania účastníkom konania od doručenia žiadosti o vydanie územného rozhodnutia (01.03.2023) k tomuto oznámeniu došlo až 21.06.2023, teda až po cca. 3 mesiacoch a tesne pred letnými dovolenkami, čo účastníkom konania prakticky sťažilo možnosť sa vecou zaoberať tak, ako by sa ňou inak zaoberali. Účastníci konania samozrejme rešpektujú to, že správne orgány si plnia svoje zákonné povinnosti a konajú v jednotlivých veciach aj cez letné mesiace, a teda postup stavebného orgánu nie je zjavne nezákonný, účastníci konania ho však z tohto pohľadu nepovažujú za celkom férový. Napriek tomu však účastníci konania sú presvedčení o erudícii, nestrannosti a spravodlivosti správneho orgánu, rozumejú tomu, že je vecou najmä stavebného orgánu a štátnych orgánov zhodnotiť predložený zámer umiestnenia stavby z hľadiska všetkých relevantných regulatívov a na plnenie týchto úloh účastníci konania stavebný úrad zo svojej pozície vyzývajú, keďže ako vyplýva z vyššie uvedeného, majú skutočnú obavu o svoju bezpečnosť a bezpečnosť svojho majetku v dôsledku realizácie navrhovanej výstavby.

S úctou

Andrei Agenorov,
Ing. Katarína Alexejenková,
JUDr. Jozef Csáky,
Ing. Marek Ďurdík,
Ing.arch. Magda Ďurdíková,
Július Holoda,
Veronika Holodová,
Lenka Jamrisková,
Ing. Mária Joštová,
Ing. Zdenka Joštová,
Klára Kubicová,
Olga Ustinskaia,
Štefan Vanček,
Gabriela Vančeková,
Mgr. Miroslava Vícenová,
právne zastúpení:
Karkó s.r.o.
advokátska kancelária
za spoločnosť: Mgr. Richard Karkó, konateľ

Mestská časť Bratislava-Dúbravka
Stavebný úrad
Žatevná 2
844 02 Bratislava

Č. SÚ-13052/2369/2023-MV

V Bratislave, dňa 24.07.2023

Účastníci konania: **Nataša Polláková,**
trvale bytom Sokolíkova 1836/5, 841 01 Bratislava

Vec: **Námietky účastníkov konania voči návrhu na umiestnenie stavby „Rodinné domy Strmé sady“ na pozemkoch CKN parc. č. 772, 771 a časti 770/2, k.ú. Dúbravka, Bratislava navrhovateľa Strmé sady, s.r.o., IČO: 48 318 159.**

Dolupodpísaná Nataša Polláková podávam týmto v zmysle § 36 ods. 1 SZ námietky voči návrhu voči umiestneniu stavby v zmysle oznámenia stavebného úradu č. SÚ-13052/2369/2023-MV z 21.06.2023:

- Podľa bodu 3 §43b Zákona č.50/1976 Zb, v neskoršom znení je rodinný dom budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie. Máme za to, **že podmienky samostatných vstupov z verejnej komunikácie pre každý rodinný dom, ako aj maximálne dvoch nadzemných podlaží neboli dodržané.**
- Zo samostatného záväzného stanoviska Hlavného mesta SR č. MAGS OUIČ 41183/2022 - 188535 z 22.04.2022 vyplýva, že toto priaznivé stanovisko je podmienené tým, že každá z častí „dvojdomov“ má tvoriť konštrukčne a prevádzkovo samostatný celok, **z predloženej projektovej dokumentácie podľa názoru účastníkov konania nič také nevyplyva, navrhované objekty nie sú konštrukčne a najmä nie prevádzkovo samostatnými celkami.**
- V záväznom stanovisku Hlavného mesta SR č. MAGS OUIČ 41183/2022 - 188535 z 22.04.2022 je uvedená iná skladba stavebných objektov ako je navrhovaná v zmysle oznámenia stavebného úradu o návrhu na umiestnenie stavby (v záväznom stanovisku ide o 2 samostatné stavebné celky so samostatnými 11, resp. 12 stavebnými objektami, v návrhu na umiestnenie stavby ide o jeden stavebný celok s 11 stavebnými objektmi), z toho vyplýva, **že záväzné stanovisko Hlavného mesta SR č. MAGS OUIČ 41183/2022 - 188535 z 22.04.2022 bolo vydané k inej projektovej dokumentácii ako je predmetom územného konania, preto je toto irelevantné a neaktuálne a malo by byť vydané záväzné stanovisko k aktuálne predloženej projektovej dokumentácii, ktorá je predmetom územného konania.**

S pozdravom

Nataša Polláková

Námietky k územnému konaniu

Projekt Rodinné domy Strme sady, Parcelné čísla 770/1, 770/2, 771, 772 /SÚ-13052/2369/2023-MV

Poliak Ivan r. Pollák,
Sokolíkova 1836/5,
Bratislava, PSČ 841 01

Mestská časť Bratislava- Dúbravka
Stavebný úrad
Ing. Ľ. Vladovičová - vedúca odboru
/vybavuje M. Veleba ing./

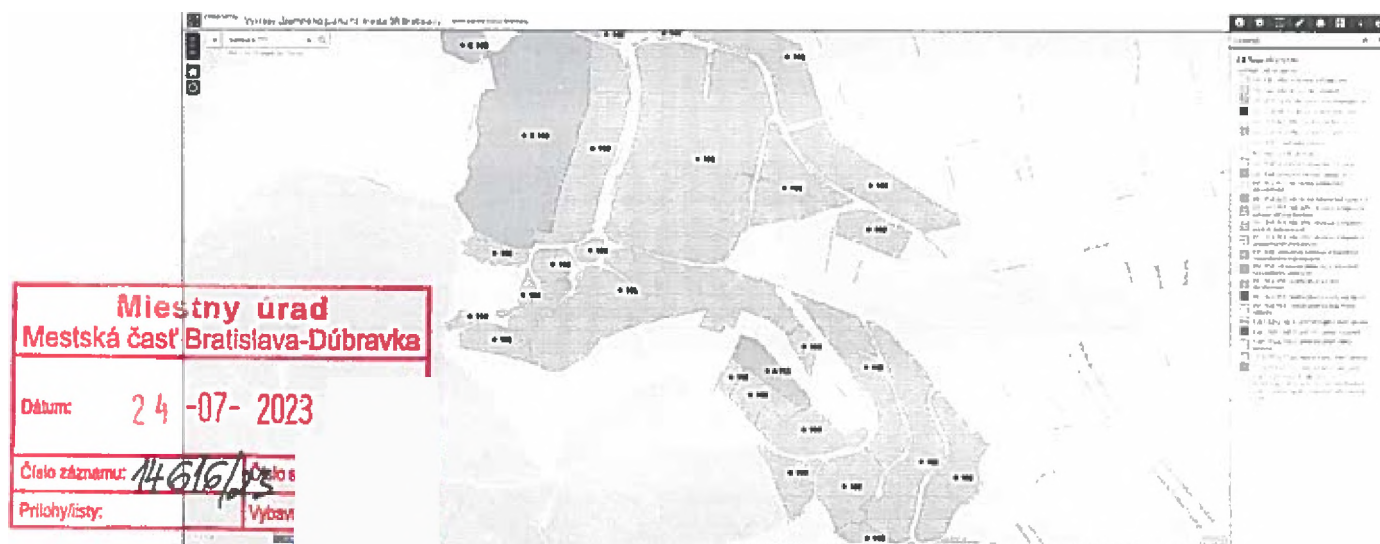
Vážená pani vedúca,
týmto , v súlade s ustanovením § 34 odsek 2 zákona o územnom konaní, ako účastník územného konania vystupujem s námietkou voči rozhodnutiu o umiestnení stavby.

Mám vlastnícke alebo iné práva k pozemkom alebo stavbám na pozemku Parcelné číslo LV 762/4, ako aj k susedným pozemkom a stavbám vrátane bytov, ktoré môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté, a preto som oprávnený konať ako účastník tohto územného konania.

Rozhodnutie o umiestnení stavby, ktoré je predmetom tohto konania, je podľa môjho názoru v rozpore s ustanoveniami § 32, ktoré stanovuje, že umiestňovanie stavieb, meniť využitie územia a chrániť dôležité záujmy v území je možné len na základe územného rozhodnutia.

Som presvedčený, že v danom prípade neboli dostatočne zohľadnené všetky relevantné faktory týkajúce sa umiestnenia stavby a využívania územia, a preto žiadam o prehodnotenie rozhodnutia.

V nasledujúcej časti môjho vyjadrenia sa budem podrobne zaoberať konkrétnymi námietkami, na základe ktorých považujem rozhodnutie za problematické.



V súlade s poskytnutými informáciami a príslušnými reguláciami vychádzam pri vyjadrení svojej námietky z platného územného plánu. Podľa tohto plánu je predmetné územie označené ako Dúbravka s kódom 102 a je charakterizované ako vonkajšie mesto. Jeho funkčný názov je "málopodlažná zástavba obytného územia", čo jasne značí, že územie je určené pre bývanie v rodinných domoch.

Táto definícia, ako je uvedené v územnom pláne z roku 2007, podčiarkuje, že dané územie je stabilizované územie určené pre bývanie v rodinných domoch, kde je existujúca zástavba rodinných domov a kde sú nové výstavby a zmeny využitia územia obmedzené tak, aby zachovali existujúci charakter a atmosféru oblasti.

Tento územný plán teda jasne stanovuje, že na danom území je určená konkrétna typológia zástavby, konkrétne málopodlažná zástavba obytného územia, čo je v súlade s mojím tvrdením, že navrhovaná výstavba rodinných dvojdomov na danom území je v rozpore s platným územným plánom.

"Stabilizované územia charakteru rodinnej zástavby" je termín, ktorý sa obvykle používa v územnom plánovaní a odkazuje na oblasti, kde je už existujúca zástavba rodinných domov a kde je plánovaný ďalší rozvoj alebo zmena využitia územia obmedzený alebo výrazne regulovaný.

Stabilizované územia sú často definované ako oblasti, kde je existujúci urbanistický vzorec a typ stavieb pevne stanovený a kde sa očakáva minimálna zmena. Môže to znamenať, že je tam málo priestoru pre nové výstavby, alebo že nové výstavby musia rešpektovať existujúci charakter oblasti.

V kontexte rodinnej zástavby, to obvykle znamená, že tieto oblasti sú prevažne obývané rodinnými domami, často s nižšou hustotou zástavby a viac zelene.

Vzhľadom na to, že sú tieto oblasti stabilizované, môže byť zmena ich charakteru alebo funkcie obmedzená alebo podrobená prísnyim pravidlám, aby sa zachoval charakter a atmosféra týchto oblastí. To zahŕňa napríklad obmedzenia na výšku budov, hustotu zástavby, typy povolených využití a tak ďalej.

Vážená pani vedúca,

rád by som upozornil na podstatnú časť pravidiel a podmienok funkčného využitia plôch, konkrétne na ustanovenie, ktoré uvádza, že „v stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú." V kontexte navrhovaného projektu je toto ustanovenie mimoriadne relevantné, keďže navrhovaná stavba sa nachádza v katastrálnom území Bratislava - Dúbravka, ktoré je oblasťou charakteristickou práve rodinnou zástavbou.

Ako je jasne uvedené v dokumentácii, navrhovaný projekt predpokladá výstavbu rodinných dvojdomov, ktoré svojou povahou a veľkosťou prekračujú charakter typickej rodinnej zástavby. Toto môže viesť k narušeniu celkového charakteru a estetiky daného územia, ktoré je aktuálne charakteristické individuálnymi rodinnými domami.

Taktiež by som rád poukázal na fakt, že navrhovaná stavba, vzhľadom na svoju veľkosť a rozsah, môže mať negatívny dopad na kvalitu života obyvateľov susedných pozemkov a stavieb. Nielen že by mohla narušiť estetický vzhľad oblasti, ale môže tiež prispieť k zvýšenej hlučnosti, zníženej súkromnosti a potenciálne aj k obmedzeniu prístupu k slnečnému svetlu pre susedné domy.

Je potrebné brať do úvahy, že územné konanie, podľa § 32 odsek 1 zákona o územnom konaní, by malo zohľadňovať nielen umiestnenie stavby, ale aj ochranu dôležitých záujmov v území.

Z tohto dôvodu som presvedčený, že rozhodnutie o umiestnení stavby by malo byť prehodnotené s ohľadom na tieto dôležité faktory:

- **Významný dopad na susedné nehnuteľnosti:** Dom na susednej parc. č. 762/4 sa nachádza len cca 2 m od hranice pozemku s navrhovanými rodinnými domami. Stavba nových domov môže mať negatívny vplyv na súkromie susedov a môže obmedziť ich výhľad. Navrhovaná stavba dvoch rodinných dvojdomov na parcele v Strmých Sadoch v Bratislave má potenciál mať významný dopad na susedné nehnuteľnosti z niekoľkých dôvodov:
 - Blízkosť k susedným domom: Podľa dostupných informácií je jeden z susedných domov (parc. č. 762/4) len cca 2 metre od hranice pozemku, kde sú plánované nové domy. Táto blízkosť môže spôsobiť obavy o súkromie, vzhľadom na to, že nové stavby by mohli poskytnúť výhľad do susedných pozemkov a interiérov.
 - Zmena výhľadu: Nové domy by mohli zmeniť panorámu a výhľad, ktorý majú susedia zo svojich nehnuteľností. Toto by mohlo mať negatívny vplyv na ich životné prostredie a možno aj na hodnotu ich nehnuteľností.
 - Tieň a preslnenie: Výška a poloha nových budov by mohla vytvoriť tieň, ktorý by mohol zasiahnuť susedné pozemky a domy, čo by mohlo ovplyvniť svetelné podmienky na týchto pozemkoch. Zvýšené tienenie môže viesť k zníženiu prírodného svetla dostupného pre susedné domy, čo by mohlo mať negatívny vplyv na kvalitu života obyvateľov a potenciálne znížiť hodnotu ich nehnuteľností.
 - Hluk a rušenie počas výstavby: Obdobie výstavby bude pravdepodobne sprevádzané hlukom a rušením, ktoré môžu mať vplyv na kvalitu života susedov. To môže zahŕňať hluk z výstavby, príchod a odchod ťažkých vozidiel, prach a ďalšie možné rušivé elementy.
 - Možné poškodenie infraštruktúry a prístupu: Výstavba na svahovitom teréne môže priniesť riziko poškodenia existujúcej infraštruktúry, vrátane ciest a chodníkov. Ďalšie, ak je prístup k susedným domom cez spoločnú cestu alebo prístupovú cestu, výstavba by mohla tento prístup obmedziť alebo ho urobiť problematickým počas obdobia výstavby. Ak dôjde k pôdnej nestabilite alebo zosuvu pôdy počas výstavby, môže to spôsobiť škodu na susedných nehnuteľnostiach. Táto škoda môže byť priama - ako napríklad poškodenie budov alebo infraštruktúry v dôsledku pohybu pôdy - alebo nepriama, ako napríklad zhoršenie prístupu k nehnuteľnostiam alebo zhoršenie vzhľadu oblasti. Výstavba môže tiež ovplyvniť hydrogeologické pomery v oblasti, čo by mohlo viesť k zmene hladiny podzemnej vody alebo smeru jej toku. Toto by mohlo mať potenciálne negatívne dôsledky pre susedné nehnuteľnosti, ktoré sú závislé na prístupe k podzemnej vode, alebo ktorých základy by mohli byť ohrozené prítomnosťou vody.
 - Každý z týchto bodov môže mať významný dopad na susedné nehnuteľnosti a môže viesť k sporom a obavám susedov. Preto je dôležité tieto otázky riadne prehodnotiť a riešiť pred začiatkom akejkoľvek výstavby.
- **Narušenie svetelnotechnických pomerov:** Podľa štandardov STN 73 4301 a STN 73 0580-1 by mal byť bránený do úvahy vplyv stavby na denné osvetlenie a preslnenie obytných miestností a miest s trvalým pobytom ľudí v okolitých budovách.

Nová stavba by mohla významne ovplyvniť tieto podmienky, čo by mohlo mať negatívny vplyv na kvalitu života obyvateľov okolitých domov.

- Pri posudzovaní vplyvu nových stavebných projektov na okolité nehnuteľnosti je dôležité zohľadniť potenciálny vplyv na denné osvetlenie a preslnenie obytných priestorov a iných miest, kde sa ľudia zvyčajne zdržiavajú. Tieto aspekty sú regulované normami STN 73 4301 a STN 73 0580-1.
- V tomto prípade sa navrhovaná stavba dvoch rodinných dvojdomov nachádza na svahovitom pozemku, kde existuje pravdepodobnosť, že nové stavby by mohli obmedziť prístup slnečného svetla do susedných budov. Toto by mohlo mať negatívny vplyv na kvalitu bývania a práce v týchto budovách.
- Konkrétne, susedný dom na parc. č. 762/4, ktorý je len 2 metre od navrhovaného staveniska, by mohol byť obzvlášť ovplyvnený. Vzhľadom na úzku vzdialenosť medzi týmito budovami by mohlo dôjsť k značnému obmedzeniu denného osvetlenia a preslnenia, ak by sa stavba realizovala.
- Ďalej, norma STN 73 4301 stanovuje, že byt je preslnený, ak súčet podlahových plôch jeho preslnených obytných miestností predstavuje najmenej jednu tretinu obytnej plochy bytu. Táto požiadavka by mohla byť ohrozená pre obyvateľov susedných budov, ak by bola stavba dokončená.
- Takisto, norma STN 73 0580-1 vyžaduje, že by sa malo brať do úvahy denné osvetlenie obytných miestností a miest s trvalým pobytom ľudí. Ak by bola stavba postavená podľa plánov, mohla by významne zmeniť množstvo denného svetla, ktoré tieto priestory prijímajú.
- Preto by mohlo byť vhodné, aby bola realizovaná podrobnejšia svetelnotechnická štúdia, ktorá by presne určila vplyv navrhovaných stavebných prác na denné osvetlenie a preslnenie susedných budov. Toto by umožnilo vytvoriť presnejší obraz o potenciálnych dopadoch stavby a pomôže pri výbere najlepšieho postupu pri presadzovaní argumentov proti výstavbe.
- **Riziko zmeny terénu a potenciálneho poškodenia infraštruktúry:** Pozemok je svahovitý s pomerne veľkým sklonom, čo by mohlo predstavovať problémy pri výstavbe. Stavba by mohla destabilizovať terén a viesť k poškodeniu infraštruktúry v okolí.
 - Erózia a zosuvy pôdy: Svahovitý terén môže byť náchylnejší na eróziu a zosuvy pôdy, obzvlášť počas dažďových období alebo pri zvlášť intenzívnej výstavbe. Toto riziko môže byť ešte zvýšené, ak sa počas výstavby vykonáva veľké množstvo zemných prác.
 - Destabilizácia terénu: Výstavba, ktorá zahŕňa kopanie základov, môže destabilizovať svah a viesť k posunom pôdy. Toto môže mať za následok poškodenie existujúcich stavieb v blízkosti alebo dokonca destabilizáciu samotnej novovytvorenej stavby.
 - Vplyv na podzemnú infraštruktúru: Výstavba môže mať vplyv na existujúce podzemné služby, ako sú vodovodné a kanalizačné systémy. Je možné, že prípravné práce pre stavbu môžu tieto systémy poškodiť alebo narušiť.
 - Zmena odtoku dažďovej vody: Stavba na svahovitom teréne môže zmeniť smer odtoku dažďovej vody, čo môže zvýšiť riziko záplav alebo vodného poškodenia existujúcich stavieb alebo infraštruktúry.
 - Ochrana pôvodnej vegetácie: Zmeny terénu a odstránenie pôvodnej vegetácie môžu mať negatívny dopad na miestne ekosystémy a biodiverzitu.

- Je dôležité poznamenať, že tieto riziká môžu byť minimalizované správnym plánovaním, dizajnom a realizáciou stavby. Môže byť potrebné vykonať podrobné geologické a hydrologické štúdie, aby sa zabezpečilo, že výstavba nebude mať negatívny dopad na svahovitý terén a okolité nehnuteľnosti.
- **Narušenie charakteru miestnej obytné zóny:** Navrhovaná stavba by mohla narušiť jednotný vzhľad existujúcej obytné zóny, ktorá je prevažne tým, že sú tam rodinné domy.
 - Zmena v mestskej štruktúre: Rodinné domy v lokalite Strmé Sady v Dúbravke sú charakteristické svojím jedinečným štýlom a usporiadaním, ktoré odráža historický a kultúrny charakter oblasti. Navrhovaná stavba, ak je vo väčšej miere a vyššej hustote, môže narušiť túto mieru a proporcie, čo by mohlo zmeniť charakter oblasti.
 - Narušenie jednotného vzhľadu: Existujúce rodinné domy v danej lokalite sú prevažne jednopodlažné alebo dvojpodlažné so záhradou a majú podobný dizajn a štýl. Navrhované dvojdomové objekty môžu významne kontrastovať s existujúcou zástavbou a narušiť jednotný vzhľad tejto rezidenčnej oblasti.
 - Vplyv na verejné priestory a prírodné prostredie: Zvýšená hustota zástavby môže mať negatívny vplyv na dostupnosť a kvalitu verejných priestorov v oblasti, ako aj na miestne prírodné prostredie. Môže tiež obmedziť prístup k verejným priestorom, zeleným plochám a k prírodnému svetlu pre existujúce obytné domy.
 - Sociálny dopad: Zmena v charaktere miestnej obytné zóny môže mať sociálne dôsledky. Môže to zvýšiť napätie medzi susedmi, vytvoriť pocit straty komunity a zmeniť dynamiku susedských vzťahov.
- **Porušenie normy o presnení bytov:** Podľa normy STN 73 4301, byt je presnený, ak sa súčet podlahových plôch jeho presnených obytných miestností rovná najmenej jednej tretine obytnej plochy bytu. Vzhľadom na situáciu a polohu navrhovaných domov by mohli tieto požiadavky byť ohrozené.
 - Presnenie susedných bytov: Výstavba nových dvojdomov by mohla viesť k významnej obstrukcii priameho slnečného svetla, čo by mohlo obmedziť presnenie susedných bytov. Najbližší dom na parc. č. 762/4 sa nachádza len cca 2 metry od plánovanej stavby, čo by mohlo viesť k významnému obmedzeniu slnečného svetla a tým aj k nesplneniu normy o presnení.
 - Presnenie nových bytov: Vzhľadom na polohu a orientáciu navrhovaných dvojdomov, by mohlo dôjsť k obmedzeniu presnenia aj v nových bytoch. Vzhľadom na to, že terén na parcele je svahovitý s pomerne veľkým sklonom, a hlavné stúpanie svahu je v južnom smere, by sa mohla presnenosť bytov v nových objektoch obmedziť, čo by znamenalo nesplnenie normy o presnení.

Tieto argumenty sú založené na informáciách poskytnutých v opise stavby a jej okolia. Môžu však byť potrebné ďalšie detaily alebo štúdie, aby sa tieto argumenty plne podporili.

Preto vás žiadam, aby ste zvážili ďalšie doplňujúce výhrady a prehodnotili rozhodnutie o umiestnení navrhovanej stavby na danom území:

1. **Geologické podmienky:** V geologickom profile je uvedené, že povrchovú vrstvu tvorí vrstva hĺn s mocnosťou od 0,9 do 1,4 m. Pod týmto vrstvou sú piesky, ktorých mocnosť je v rozmedzí od 5 do 9 metrov. Táto informácia by mohla vyvolať otázky o stabilitách základov a možnosti ich presunutia alebo posunutia počas a po výstavbe,

čo by mohlo viesť k škodám na stavbe. Ďalej by sa mohlo diskutovať o tom, akým spôsobom môžu tieto podmienky ovplyvniť vsakovací systém pre dažďovú vodu.

2. **Manipulácia s dažďovou vodou:** Je navrhnutý vsakovací systém pre odvádzanie dažďovej vody, ale nie je jasné, či boli v rámci jeho návrhu zohľadnené potenciálne výkyvy v množstve zrážok. V kontexte zmeny klímy a zvyšujúcich sa prívalových dažďov môže toto predstavovať riziko pre účinnosť tohto systému a potenciálny vplyv na okolité pozemky.
3. **Prístup na stavenisko, dopravné značenie a čistenie komunikácie:** Prístup na stavenisko: Plánovaný prístup na stavenisko je zo severnej strany pozemku po ulici Strmé Sady. Zdá sa byť potrebné určiť, či táto cesta dokáže bezpečne a efektívne spracovať nárast dopravy počas stavebných prác. Akékoľvek dočasné zmeny v dopravnom značení alebo čistení komunikácie môžu predstavovať narušenie pre obyvateľov oblasti. Je potrebné zabezpečiť, aby boli prijaté adekvátne opatrenia a aby sa verejná komunikácia udržiavala v čistote.
4. **Prípojky verejných sietí:** Uvádza sa, že rekonštrukcia vodovodnej a elektrickej prípojky bude realizovaná počas výstavby. Táto skutočnosť môže predstavovať potenciálny zdroj narušenia pre susedné nemovitosti počas stavebných prác.
5. **Vplyv na životné prostredie:** Bude potrebné podrobne posúdiť a minimalizovať potenciálny vplyv stavby na životné prostredie, vrátane emisií do ovzdušia a hluku počas stavebných prác. Je potrebné zabezpečiť, aby boli prijaté adekvátne opatrenia na minimalizáciu týchto dopadov.
6. **Zemné práce a vplyv na svah:** Uvádza sa, že objekty sú čiastočne zapustené do svahu. To môže vyvolať otázky o potenciálnom vplyve stavby na stabilitu svahu a riziko zosuvu pôdy.

Všetky tieto námietky by mali byť dôkladne preskúmané a riešené predtým, ako sa pristúpi k stavebným prácam.

Bod 1: Hodnotenie geologickej nestability a jej vplyvu na stavebné náklady a riziká

Nárast nákladov kvôli geologickej nestabilite

Geologická nestabilita môže výrazne ovplyvniť náklady na výstavbu a tiež môže komplikovať celkový proces výstavby. Ako bolo uvedené, stavebníci v tejto lokalite potvrdia, že pôda je extrémne sypká a stavba je veľmi náročná. Toto je ešte výraznejšie, keďže ide o výstavbu, ktorá je väčšia a má hlbšie základy ako predošlé stavby v oblasti.

Nestabilná pôda a sypké podložie môžu spôsobiť problémy pri vykopávaní základnej jamy a môžu vyžadovať použitie špeciálnych techník a materiálov na stabilizáciu pôdy a zabezpečenie základov. Tieto problémy môžu zvýšiť náklady na výstavbu, vrátane nákladov na materiály, prácu a čas. Okrem toho, ak je pôda príliš nestabilná, môže to viesť k opoždеньiam v projekte, čo tiež zvyšuje náklady.

Geologická, klimatická a hydrogeologická charakteristika územia

Podľa informácií o geomorfologickom členení Slovenskej republiky sa záujmová časť územia nachádza v pohorí Malé Karpaty a je súčasťou severovýchodného svahu masívu Devínska Kobyla. Klimaticky je územie teplé, mierne vlhké, s miernou zimou a ročným úhrnom zrážok medzi 650 - 850 mm. Tieto klimatické podmienky môžu ovplyvniť typy stavebných materiálov a techník, ktoré budú použité, ako aj harmonogram a plánovanie výstavby.

Geologický profil územia je zložený z hornín paleozoika, metamorfovaných hornín silúru až devónu a sedimentov kvartéru. Toto môže mať vplyv na to, aký typ základov bude potrebné použiť pre stavbu, ako aj na možné techniky stabilizácie pôdy. Kryštálické bridlice, granodiority a diority môžu vyžadovať špeciálne techniky na vytvorenie stabilného a bezpečného základu pre stavbu.

Hydrogeologické podmienky tiež ovplyvňujú plánovanie a výstavbu. V území dominuje puklinová priepustnosť, ktorá závisí od množstva a rozvretosti puklín, a preto môže existovať riziko zosuvov pôdy alebo problémov s odvodnením. Prítomnosť podzemnej vody môže tiež ovplyvniť stabilitu pôdy a základov stavby.

Celkovo, všetky tieto faktory vyžadujú dôkladné geologické a hydrogeologické štúdie pred začiatkom výstavby, aby sa určili potrebné techniky a materiály a aby sa predišlo prípadným problémom a nečakaným nákladom.

Bod 2: Manipulácia s dažďovou vodou

Manipulácia s dažďovou vodou je komplexný proces, ktorý si vyžaduje zohľadnenie viacerých faktorov. V kontexte daného projektu, a najmä pri výstavbe v geologicky nestabilných oblastiach, sú tieto faktory ešte výraznejšie. Zohľadňujúc všetky tieto informácie, je možné predložiť nasledujúce výhrady:

- **Geologická nestabilita a vysoké náklady:** Ako uvádza pôvodná poznámka, oblasť je známa svojou geologickou nestabilitou. Pôda je extrémne sypká a stavba je veľmi náročná, dokonca aj pre menšie domy s plytšími základmi. Keďže navrhovaný projekt je väčší a vyžaduje si hlbšie základy, môžeme predpokladať, že náklady na jeho realizáciu by mohli byť výrazne vyššie ako očakávané. Ak investor nemá dostatok zdrojov na pokrytie týchto nákladov, môže sa stavebná jama stať neúplne stabilizovanou a potenciálne nebezpečnou.
- **Geomorfologické a geologické faktory:** Územie je súčasťou pohoria Malé Karpaty a leží na severovýchodnom svahu masívu Devínska Kobyla. Geologicky je oblasť zložitá, tvorená metamorfovanými horninami silúru až devónu a sedimentmi kvartéru, čo môže spôsobiť ďalšie komplikácie pri výstavbe. Zároveň sú tieto horniny prekryté kvartérnymi deluviálnymi sedimentmi, čo môže viesť k problémom s odtokom dažďovej vody a môže spôsobiť nestabilitu základov stavby.
- **Hydrogeologické podmienky:** Významným faktorom, ktorý je potrebné brať do úvahy pri manipulácii s dažďovou vodou, sú hydrogeologické pomery v danom území. Keďže v tomto prípade je územie charakterizované puklinovou priepustnosťou, môže manipulácia s dažďovou vodou byť ešte zložitejšia. Tektonicky rozrušené skalné horniny Devínskej Kobyly s veľkým množstvom rozvretých puklín tiež predstavujú výzvu pre výstavbu a manipuláciu s dažďovou vodou.
- **Klimatické podmienky a zrážky:** S ročným úhrnom zrážok 650 - 850 mm, je potrebné zabezpečiť efektívnu manipuláciu s dažďovou vodou. V zmysle odvodnenia by musela byť navrhnutá komplexná a robustná systémová riešenia, ktorá by zvládla vysporiadať sa s obdobiami silných zrážok, čo môže prispieť k ďalším nákladom a komplikáciám.

Tieto argumenty zdôrazňujú potenciálne problémy a náklady spojené s manipuláciou s dažďovou vodou v kontexte výstavby v tejto konkrétnej lokalite. Z toho dôvodu by mohlo byť

vhodné prehodnotiť plány na výstavbu alebo hľadať alternatívne riešenia, ktoré by mohli tieto riziká minimalizovať.

Bod 3: Prístup na stavenisko, dopravné značenie a čistenie komunikácie

V pláne je predpokladaný prístup na stavenisko zo severnej strany pozemku po ulici Strmé Sady. Táto cesta, vzhľadom na svoju konfiguráciu, môže predstavovať problém pre bezpečný a efektívny prístup stavebných vozidiel. Konkrétne sa to týka nasledujúcich bodov:

- Kapacita cesty: Ulica Strmé Sady je úzka a môže mať obmedzenú kapacitu na spracovanie nárastu dopravy, ktorý by priniesli stavebné práce. To by mohlo viesť k častým zápcham a narušeniu premávky pre obyvateľov tejto oblasti.
- Bezpečnosť: Výrazný sklon a zúžená šírka ulice Strmé Sady by mohli byť pre veľké stavebné vozidlá problematické. To by mohlo ohroziť bezpečnosť ostatných užívateľov cesty a potenciálne môže viesť k nehodám.
- Údržba a poškodenie cesty: Frekventované stavebné vozidlá by mohli spôsobiť poškodenie cesty, čo by si vyžiadalo ďalšie opravy a údržbu.

Preto je dôležité, aby sa pred začiatkom stavebných prác vykonalo podrobné hodnotenie a vypracoval sa plán na riadenie dopravy a bezpečnosť na ceste.

Bod 4: Prípojky verejných sietí

Prípojky verejných sietí, ako sú vodovod, kanalizácia, elektrina a plyn, sú kľúčovými aspektmi pri výstavbe nových objektov. Tieto siete musia byť schopné podporiť nielen existujúce obyvateľstvo, ale aj prípadný nárast obyvateľstva spôsobený novou výstavbou.

- Nadmerné zaťaženie verejných sietí: Pridanie nových rodinných dvojdomov by mohlo viesť k nadmernému zaťaženiu existujúcich verejných sietí. To môže spôsobiť problémy s dodávkou služieb, ako je napríklad prítok a odtok vody, dodávka elektriny a plynu.
- Potreba modernizácie alebo rozšírenia sietí: Ak existujúce siete nie sú schopné podporiť pridanú záťaž, môže to vyžadovať výrazné investície do modernizácie alebo rozšírenia sietí. Toto by mohlo zvýšiť náklady na výstavbu, ktoré by mohli byť prenesené na miestnu komunitu alebo spotrebiteľov týchto služieb.
- Vplyv na životné prostredie: Ak by bolo potrebné rozšíriť alebo modernizovať existujúce siete, mohlo by to mať vplyv na životné prostredie v dôsledku stavebných prác a potenciálnych zmien v odtoku a odtoku vody. Takéto zmeny by mohli mať dopad na miestne ekosystémy a biodiverzitu.
- Potrebná doba na realizáciu: Implementácia a aktualizácia infraštruktúry sú časovo náročné procesy, ktoré by mohli spôsobiť oneskorenie výstavby a môžu spôsobiť dočasné nepohodlie pre existujúce obyvateľstvo.

Z týchto dôvodov je dôležité zvážiť potenciálny vplyv navrhovanej výstavby na verejné siete a ich schopnosť podporiť tento nárast obyvateľstva a záťaže. Ak neexistuje dostatočná kapacita alebo sú financie alebo čas na potrebné úpravy neprimerané, môže to byť silný argument proti schváleniu navrhovanej výstavby.

Bod 5: Vplyv na životné prostredie

- Strata zelene a prirodzeného habitatu: Výstavba nových rodinných dvojdomov by mohla viesť k odstráneniu existujúcej zelene a prírodných habitatov. Tieto zóny poskytujú kľúčové ekosystémové služby, vrátane zachytávania uhlíka, poskytovania domovov pre divokú zver a hmyz a zlepšovania kvality vzduchu. Strata týchto oblastí by mohla mať negatívny dopad na miestne ekosystémy a biodiverzitu.
- Erozia pôdy a problémy so zrážkami: Výstavba na svahovitom teréne môže zvýšiť riziko erózie pôdy, najmä počas výstavby, keď je pôda najviac narušená. Okrem toho by mohla výstavba viesť k zvýšeniu povrchovej odtoku vody a potenciálne spôsobovať problémy so zrážkami v oblasti, čo by mohlo mať dopad na okolité nehnuteľnosti a infraštruktúru.
- Zvýšenie hluku a znečistenia: Výstavba a nasledovné obývanie nových dvojdomov by mohlo zvýšiť hladiny hluku a znečistenia v oblasti. Toto by mohlo mať negatívny dopad na kvalitu života susedov a tiež na miestne divoké živočíchy.
- Zvýšenie energetického využitia a emisií skleníkových plynov: Nové stavebné projekty zvyčajne vedú k zvýšenému energetickému využitiu a emisiám skleníkových plynov, či už ide o proces výstavby, alebo o dlhodobú energiu potrebnú na prevádzku nových budov. Ak nebude navrhnutá stavba podľa štandardov energeticky účinných budov, môže to prispieť k zvýšeným emisiám skleníkových plynov a negatívnemu vplyvu na klimatickú zmenu.
- Zmena krajinného charakteru: Výstavba dvojdomov by mohla zásadne zmeniť charakter krajiny a vizuálny vzhľad oblasti, čo by mohlo mať negatívny vplyv na miestnych obyvateľov a hodnotu ich majetku.

Preto je dôležité, aby sa tieto aspekty dôkladne zvážili a nezávisle hodnotili v procese plánovania a rozhodovania o výstavbe nových dvojdomov.

Bod 6: Zemné práce a vplyv na svah

Zemné práce súvisiace s výstavbou nových rodinných dvojdomov by mohli mať závažný vplyv na stabilitu svahu a prírodné prostredie v oblasti Strmé sady v Bratislave.

- Riziko destabilizácie svahu: Svahovité územie je z hľadiska geotechniky často komplexné a vyžaduje si zvýšenú pozornosť. Zemné práce, ako sú kopanie základov a príprava terénu pre výstavbu, by mohli destabilizovať svah, čo by viedlo k riziku zosuvov pôdy alebo iných geologických katastrof. Tieto riziká sú ešte výraznejšie, keďže podľa poskytnutých informácií je sklon svahu pomerne veľký.
- Vplyv na drenáž a vodné toky: Zemné práce by tiež mohli mať vplyv na prirodzenú drenáž svahu a zmeniť smer vodných tokov. To môže viesť k nekontrolovateľnému odtoku vody a zvýšenému riziku povodní, najmä počas silných dažďov alebo tajiaciho snehu.
- Ekologický dopad: Okrem toho by mohli byť zemné práce spojené so značným odstraňovaním vegetácie a prírodnej pôdy, čo by malo vplyv na miestne ekosystémy. To môže ovplyvniť miestne flóru a faunu a zároveň narušovať prírodné estetické hodnoty danej oblasti.

Preto je potrebné vykonať podrobné geotechnické a environmentálne štúdie pred tým, než sa povolí takýto typ výstavby na svahovitom teréne. Argumentuje sa teda za ochranu stability svahu a zachovanie prirodzeného prostredia oblasti Strmé sady.



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

ARTPLAN spol. s r. o. -

Ing. Oľga Szabóová

Karadžičova 27

811 08 Bratislava

Váš list
zo dňa **29.09.2021**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIC 41183/2022-
188535**

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

V Bratislave
22.04.2022

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

investor:	Strmé sady s.r.o., Lamačská cesta 8, 811 04 Bratislava v zastúpení spoločnosťou ARTPLAN spol. s r.o. - Ing. Oľga Szabóová, Karadžičova 27, 811 08 Bratislava
investičný zámer;	„Rodinné domy Strmé sady“ - Bratislava- Dúbravka, pozemky reg. „C“ KN parc. č. 772, 771, 770/1 a 770/2, k.ú. Dúbravka
žiadosť zo dňa;	29.09.2021, doplnená 25.10.2021, 14.03.2022
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	ECKHARDT s.r.o., Lamačská cesta 8, 811 04 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Martin Eckhardt, autorizovaný architekt 2273 AA
dátum spracovania dokumentácie:	06/2021, revízia 03/2022

Predložená projektová dokumentácia rieši: novostavbu dvoch rodinných dvojdomov R2D A a R2D B. Záujmové pozemky sú umiestnené kolmo na ulicu Strmé sady s celkovým prevýšením cca 20 metrov. V súčasnosti sa na pozemku reg. „C“ KN parc. č. 771, k.ú. Dúbravka nachádza rodinný dom v značne zdevastovanom stave, ktorý bude asanovaný. Pozemky prislúchajúce k pôvodnému RD boli využívané ako záhrada s vinohradom, ktorá je v súčasnej dobe neudržiavaná a zarastená náletovou vegetáciou.

Rodinný dvojdom A (R2D A)

Rodinný dvojdom pozostáva z dvoch dilatácie oddelených častí A1 a A2 obdĺžnikových pôdorysov, ktoré sú osadené kolmo na seba s odstúpením časti A1 o 1,35 m od vonkajšej hrany časti A2 v smere od ulice.

Výškové osadenie dvojdomu je na úrovni 1.NP ± 0,000 = 250,20 m n.m. B.p.v.

Stavba je členená na nasledovné stavebné objekty:

SO-01 Rodinný dvojdom A

SO-03 Krytý vjazd

SO-04 Rekonštrukcia vodovodnej prípojky

SO-05 Rekonštrukcia kanalizačnej prípojky

SO-06 Elektrická prípojka

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

SO-07 Dažďová kanalizácia
SO-08 Oplotenie
SO-09 Oporné múry
SO-10 Sadové úpravy
SO-11 Geotechnika - Paženie stavebnej jamy

R2D A1 má dve podzemné podlažia a dve nadzemné podlažia. Pozostáva z jednej 4-izbovej bytovej jednotky A1. V nadzemnej časti má obdĺžnikový pôdorys rozmerov 6,5 x 7,62 m. Zastrešenie tejto časti objektu je navrhované plochou strechou s max. výškou plochy strechy + 6,000 m = 256,20 m n.m. B.p.v. Nad plochou strechou je navrhnutá rámová konštrukcia, vytvárajúca optický dojem podkrovia.

R2D A2 má dve podzemné podlažia, dve nadzemné podlažia a podkrovie. Pozostáva z troch 3-izbových bytových jednotiek umiestnených jednotlivo v nadzemných podlažiach a v podkroví. Bytová jednotka A2 na 1.NP, bytová jednotka A3 na 2.NP a bytová jednotka A4 v podkroví. V úrovni 1.NP má objekt obdĺžnikový pôdorys rozmerov 14,6 x 7,8 m. Zastrešenie tejto časti objektu je navrhované sedlovou strechou s max. výškou hrebeňa na kóte +11,45 m = 261,65 m n.m. B.p.v. a výškou rímsy na kóte +7,5 m = 257,70 m n.m. B.p.v.

Rodinný dvojdom B (R2D B)

Rodinný dvojdom tvoria dve dilatačne oddelené časti B1 a B2. Súčasťou objektovej skladby R2D B je aj objekt samostatnej podzemnej garáže.

Výškové osadenie dvojdomu je na úrovni 1.NP $\pm 0,000 = 257,600$ m n.m. B.p.v.

Stavba je členená na nasledovné stavebné objekty:

SO-02 Rodinný dvojdom B
SO-03 Krytý vjazd
SO-04 Rekonštrukcia vodovodnej prípojky
SO-05 Rekonštrukcia kanalizačnej prípojky
SO-06 Elektrická prípojka
SO-07 Dažďová kanalizácia
SO-08 Oplotenie
SO-09 Oporné múry
SO-10 Sadové úpravy
SO-11 Garáž
SO-12 Geotechnika - Paženie stavebnej jamy

R2D B1 má dve podzemné podlažia a dve nadzemné podlažia. Pozostáva z troch bytových jednotiek. Byt B1 je 4-izbový a je navrhovaný na 2.PP a 1.PP. Byt B2 je 3-izbový a je navrhovaný na 1.NP. Byt B3 je 3-izbový a je navrhovaný na 2.NP. Na úrovni 1.PP je navrhovaná technická miestnosť prevádzkovo prislúchajúca k tejto časti RD. V nadzemnej časti má objekt obdĺžnikový pôdorys rozmerov 9,6 x 8,8 m. Zastrešenie tejto časti objektu je navrhované plochou strechou s max. výškou plochy strechy + 6,000 m = 263,60 m n.m. B.p.v. Nad plochou strechou je navrhnutá rámová konštrukcia, vytvárajúca optický dojem podkrovia.

R2D B2 má štyri podzemné podlažia, dve nadzemné podlažia a podkrovie. Pozostáva z troch bytových jednotiek umiestnených jednotlivo v nadzemných podlažiach a v podkroví. 4-izbová bytová jednotka B4 na 1.NP, 4-izbová bytová jednotka B5 na 2.NP a 3-izbová bytová jednotka B6 v podkroví. V podzemných podlažiach sú navrhované komunikačné priestory, výťah a pivničné kobky. V nadzemnej časti má táto časť objektu pôdorys v tvare písmena "L" s maximálnymi pôdorysnými rozmermi 13,57 x 10,30 m. Zastrešenie tejto časti objektu

je navrhované sedlovou strechou s max. výškou hrebeňa na kóte +12,13 m = 269,73 m n.m. B.p.v. a výškou rímsy na kóte +7,47 m = 265,070 m n.m. B.p.v.

Dopravné napojenie obidvoch rodinných dvojdomov je z ulice Strmé sady. Ulica Strmé sady je v súčasnosti jednopruhovú slepú obojsmernú komunikáciu bez možnosti výhybne a otočne na jej konci. Cestná komunikácia bude v celej dĺžke pozemku parc. č. 772 rozšírená z 3,2 m na 5 m, v dôsledku čoho sa vytvorí potrebná výhybňa a vznikne priestor aj pre otočnú.

Nároky statickej dopravy pre objekt R2D A sú pokryté v počte 5 parkovacích miest v úrovni 1.PP a 1.NP v časti objektu RDA2. Štyri parkovacie miesta sú riešené prostredníctvom dvojúrovňových zakladačov. Ďalšie štyri miesta pre objekt R2D A sú zabezpečené v objekte SO -11 - garáž, taktiež formou dvojúrovňových zakladačov.

Nároky statickej dopravy pre objekt R2D B sú pokryté v objekte SO-11 garáž v celkovom počte 12 parkovacích miest, systémom trojúrovňových zakladačov. Celkovo je v objekte podzemnej garáže navrhnutých 16 parkovacích miest. Vjazd do garáže je navrhovaný krytou rampou z ulice Strmé sady. Úroveň podlahy garáže pred zakladačmi je na kóte 246,00 m n.m, v mieste zakladačov je na kóte 243,200 m n.m. (dvojúrovňový Zakladač) a na kóte 242,650 m n.m. (trojúrovňový Zakladač). Objekt garáže má jedno podzemné podlažie, kompletne zasypané pod terénom.

Napojenie objektov na verejné rozvody pitnej vody bude prostredníctvom zrekonštruovanej vodovodnej prípojky DN 50.

Splachkové vody budú z objektov odvádzané do verejnej kanalizácie jestvujúcou zrekonštruovanou prípojkou DN 150.

Časť zrážkových vôd bude zachytená v akumuláčnej nádrži s objemom 3 m³, odkiaľ budú prečerpávané ČS výtlakom do spoločného vsakovacieho zariadenia s objemom 21,3 m³, pre obidva rodinné dvojdomy na pozemku stavebníka.

Objekty budú napojené na verejné rozvody NN káblovou prípojkou.

Vykurovanie objektov bude zabezpečené prostredníctvom tepelných čerpadiel.

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

- celková výmera záujmového územia:	2088,00 m²
z toho vo funkč. ploche 102	1193,00 m²
vo funkč. ploche 1203	895,00 m²
R2D A	
- plocha pozemku pre výpočet ukazovateľov:	520,00 m²
- zastavaná plocha:	155,40 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	363,40 m²
- zeleň:	
na teréne:	154,10 m²
nad podzemnými konštrukciami:	102,91 m²
započítateľná zeleň:	215,60 m²
- spevnené plochy:	103,80 m²
- počet bytov A1/A2:	1/3
- počet podlaží PP/NP	
- R2DA1	2/2
- R2DA2	2/2+podkrovia
- počet parkovacích miest:	5 (4 PM v objekte garáže pri R2DB)
R2D B	
- plocha pozemku pre výpočet ukazovateľov:	673,00 m²
- zastavaná plocha:	201,60 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	494,00 m²

- zeleň:	
na teréne:	136,30 m ²
nad podzemnými konštrukciami:	249,00 m ²
započítateľná zeleň:	312,30 m ²
- spevnené plochy:	79,40 m ²
- počet bytov B1/B2:	3/3
- počet podlaží PP/NP:	
- R2B1	2/2
- R2B2	4/2 + podkrovie
- počet parkovacích miest:	12 + 4 PM pre R2DA

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, ktorého súčasťou sú Vami uvádzané **záujmové pozemky, stanovuje ÚPN nasledovné funkčné využitia územia:**

málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie **102**, stabilizované územie (pozemky parc. č. 772, 771 a cca 2/3 plochy pozemku parc. č. 770/2).

záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality, Číslo funkcie 1203 (cca 1/3 plochy pozemku parc. č. 770/2 a pozemok parc. č. 770/1), stabilizované územie.

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 požiaru ochranu a civilnú obranu.

V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Do počtu nadzemných podlaží sa nezahrňa 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,

Funkčné využitie územia:

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.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: záhrady a stavby pre individuálnu rekreáciu

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä - zeleň líniovú a plošnú, zeleň krajinnú a ekostabilizačnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy.

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, vodné plochy, nádrže, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, kompostárne viazané na funkciu, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

Nepripustné: Stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Intenzita využitia územia:

Zaujmové pozemky sú súčasťou územia, ktoré územný plán 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 zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje 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.

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).

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- z hľadiska funkčného využitia:

- Predmetné stavby z funkčného hľadiska sú rodinnými domami, ktoré sú zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy č.102, stabilizované územie.
- V časti pozemkov, ktorých funkčné využitie je územným plánom definované ako záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality, číslo funkcie 1203, sa stavby nenavrhujú.
- 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):

posúdenie pre objekt R2D A

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia priemer. hodnoty vo FP
- záujmové územie:	520,00 m²		
- zastavaná plocha:	155,40 m²	IZP = 0,298	IZP_{priem} = 0,313
- podlažná plocha (NP):	363,40 m²	IPP = 0,698	IPP_{priem} = 0,494
- započítateľná zeleň:	215,60 m²	KZ = 0,41	

posúdenie pre objekt R2D B

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia priemer. hodnoty vo FP
- záujmové územie:	673,00 m²		
- zastavaná plocha:	201,60 m²	IZP = 0,299	IZP_{priem} = 0,313
- podlažná plocha (NP):	494,00 m²	IPP = 0,734	IPP_{priem} = 0,494
- započítateľná zeleň:	312,30 m²	KZ = 0,46	

- **Navrhované stavby rodinných dvojdomov R2D A a R2D B nenarúšajú charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry** a rešpektujú hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby. Svojou mierkou a osadením na pozemku rešpektujú existujúcu uličnú čiaru a okolitú zástavbu. Ukazovateľ intenzity využitia záujmového pozemku IZP dosahuje porovnateľnú hodnotu s jeho priemernou hodnotou vo funkčnej ploche. Index podlažných plôch je porovnateľný s hodnotami tohto ukazovateľa pn jestvujúcich objektoch s vyššou intenzifikáciou záujmového pozemku (rozpätie IPP vo funkčnej ploche je cca 0,05 - 0,676). Navrhovaná podlažnosť rodinných dvojdomov je v súlade s podlažnosťou rodinných definovanou zákonom č. 50/1976 Z.z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

Uvažovaný investičný zámer je **v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

**Hlavné mesto SR Bratislava
SÚHLASÍ**

s umiestnením stavby:	„Rodinné domy Strmé sady“
na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č.:	772, 771, 770/1 a 770/2
v katastrálnom území:	Dúbravka
miesto stavby:	ul. Strmé sady

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:

- ku kolaudácii stavby bude preukázané, že každá z častí dvojdomov A1 a A2 pri objekte R2D A a B1 a B2 pri objekte R2D B bude tvoriť konštrukčne a prevádzkovo samostatný celok a v každej zo štyroch oddielovaných celkov nebude riešených viac bytových jednotiek/BJ ako je uvedené v projektovej dokumentácii, t. j. 1 BJ pri objekte A1 a 3 BJ pri objektoch A2, B1 a B2;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

- nakladanie s dažďovými vodami musí byť navrhnuté tak, aby nedochádzalo k ich odtekaniu na susedné 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 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;
- z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády;
- pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu, riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území;
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a zlepšiť kondíciu územia z hľadiska zadržiavania zrážkovej vody napr. výškou substrátu nad konštrukciami ako aj prírodnými vodozadržnými opatreniami.

UPOZORNENIE:

Dňa 09.02.2018 bolo pod č. MAGS OUIC 57978/17-458987 vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnému zámeru: „Obytný dom Strmé sady“, v ktorom bol na záujmovom území riešený objekt bytového domu.

Predmetné záväzné stanovisko nahrádza pôvodné záväzné stanovisko č.: MAGS OUIC 57978/17-458987 zo dňa 09.02.2018, nakoľko v zmysle § 140b ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov došlo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých hlavné mesto, ako dotknutý orgán vychádzalo.

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

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

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov dáva žiadateľovi do pozornosti, že podľa § 140b ods. 3 stavebného zákona, veta prvá, je dotknutý orgán viazaný obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to neplatí, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal.

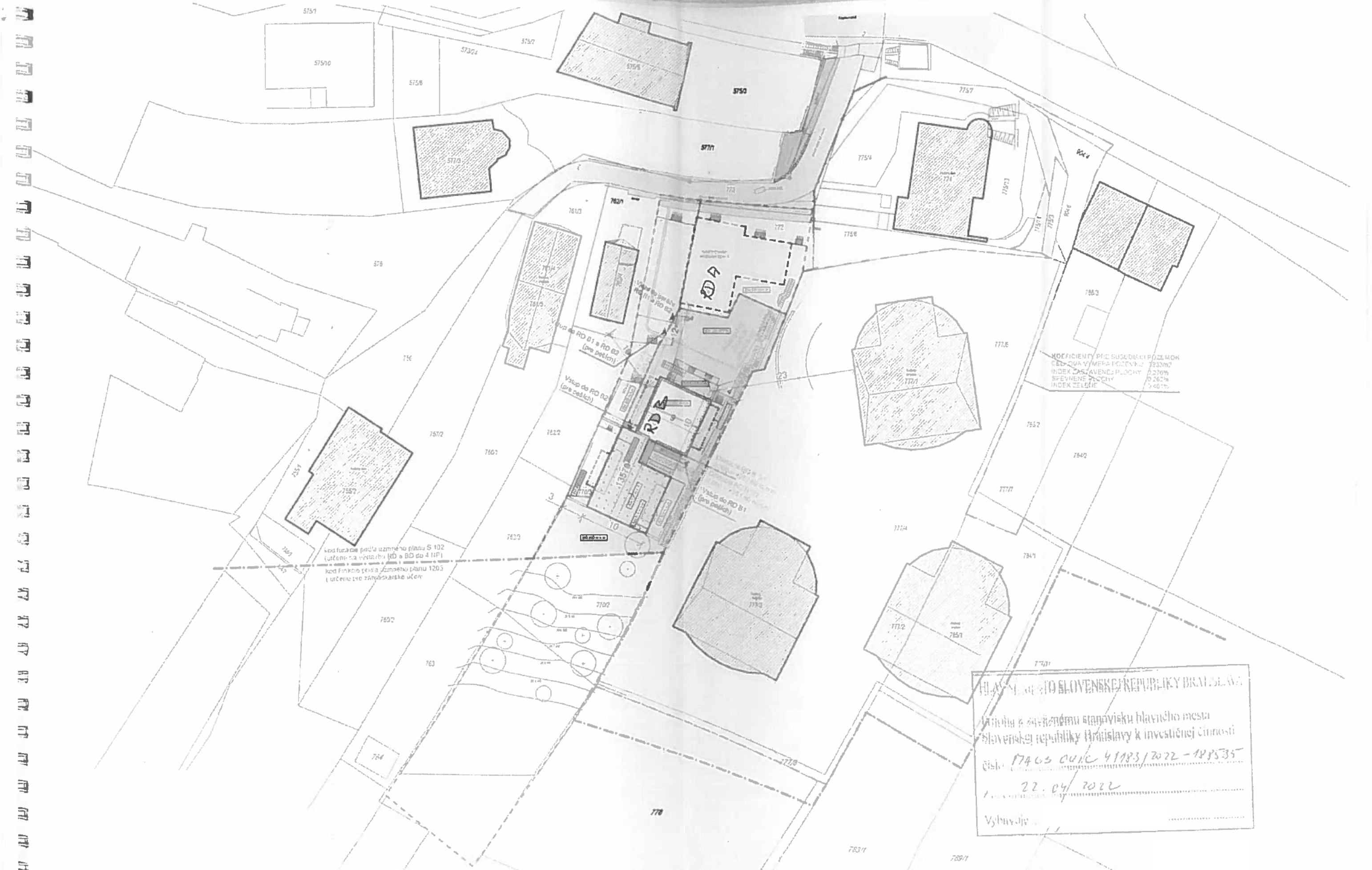
1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: 2 x dokumentácia
potvrdené výkresy: situácia R2D A a situácia R2D B

Co: MČ Bratislava - Dúbravka
potvrdené výkresy: situácia R2D A a situácia R2D B
Magistrát GDI, OUIC - archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo
primátor



KOEFICIENTY PRIEHLADNOSTI POZEMKOV
 CELKOVÁ VÝMERA POZEMKOV 7337m²
 INDEX ZASTAVENEJ PLOCHY 0,276%
 SFEVNENÉ PLOCHY 0,262%
 INDEX VELEBNÉ 0,401%

Kod funkcie podľa uzmerného plánu S 102
 (určenie na výstavbu RD a BD do 4 NP)
 Kod funkcie podľa územného plánu 1203
 (určenie pre záhradkársku úlohu)

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA
 Určenie a zariadenie stanoviska hlavného mesta
 Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti
 čísl. 17463 OUI/C 4/193/2022 - 189535
 22.04.2022
 Vybavuje



KOEFICIENTY PRE SUSEDIACIU POZEMOK
 DELKOVÁ VÝMERA POZEMKU 5013m²
 INDEX VYSTAVENEJ PLOCHY 0,275%
 INDEX VÝŠŤOVNOSTI 0,252%
 INDEX ZELENE 0,461%

Kód funkcie podľa uznesenia vlády SR
 (určené na výstavbu RD a BG do 4 NP)
 Kód funkcie podľa uznesenia vlády SR
 (určené pre zmluvnú výstavbu)

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA
 Príloha k záväznému stanovisku hlavného mesta
 Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti
 číslo 17465/PV/C 4.11.15/2012-188535
 22.04.2012
 Vyhovuje