



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - NOVÉ MESTO

Oddelenie územného konania a stavebného poriadku

Junácka 1, 83291 Bratislava 3

Podľa rozdeľovníka

Váš list číslo/zo dňa
- /14.05.2021

Naše číslo
1940/2022/6561/2021/ÚKSP/VALM – ozn.

Vybavuje//☎/@
Ing. arch. Mária Valentová
02/492 536 150
maria.valentova@banm.sk

Bratislava
30.08.2022

Vec:

Oznámenie o začatí spojeného územného a stavebného konania.

Dňa 14.05.2021, s posledným doplnením dňa 26.08.2022, navrhovateľ MARANS development, s.r.o., Račianska 96, 831 02 Bratislava, IČO: 53237838, ktorých v konaní zastupuje na základe plnomocenstva spoločnosť Cesproza, s.r.o., Budyšínska 14, 831 03 Bratislava, IČO: 36289345 (ďalej len ako „Navrhovateľ“) podal návrh na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby s názvom „**Rodinné domy Ahoj - Briežky**“ na ul. Na Briežkoch v Bratislave (ďalej len „Stavba“), v členení na stavebné objekty:

SO 01 Rodinný dom s dvoma bytovými jednotkami
SO 02 Rodinný dom s dvoma bytovými jednotkami
SO 03 Rodinný dom s dvoma bytovými jednotkami
SO 04 Oporné múry a oplatenie
SO 05 Spevnené plochy
SO 06 Sadové úpravy

na pozemku reg. C-KN parc. č. 4355/4,5,6 a 11 v k. ú. Vinohrady (ďalej len ako „Stavebný pozemok“). Tento návrh na vydanie rozhodnutia o umiestnení Stavby je podaný podľa projektovej dokumentácie pre územné rozhodnutie a stavebné povolenie, ktorú vyhotovil v januári 2022 s doplnením v auguste 2022 Ing. arch. Tomáš Dimun, autorizovaný architekt, reg. č. 1588AA (ďalej len „Dokumentácia“). Dňom podania bolo začaté územné konanie.

Predmetom projektovej dokumentácie je novostavba 3 rodinných domov s dvoma bytovými jednotkami, určenými na celoročné bývanie.

Stavebný pozemok je vymedzený plochou o výmere **602 m²** pre objekt **SO 01** na pozemku s p. č. 4355/4 a 4355/11, **601 m²** pre objekt **SO 02** na pozemku s p. č. 4355/5 a **606 m²** pre objekt **SO 03** na pozemku s p. č. 4355/6, spolu o celkovej výmere **1809 m²**.

Terén je svahovitý s prevýšením cca 7 m. Vzhľadom k väčšiemu prevýšeniu pozemku pri navrhovaných rodinných domoch, sa v projekte uvažuje s čiastočnou úpravou svahovania terénu, pre potreby vytvorenia rovných plôch pre záhradu a spevnené plochy. Tieto roviny budú spevnené opornými múrmi. Múry vytvárajú rovinu, slúžiacu ako nástupné plochy pre

☎/fax

02/49 253 111

02/45 529 459

e-mail: banm@banm.sk

www.banm.sk

Bankové spojenie

Prima banka

Slovensko, a. s.

Číslo účtu

SK08 5600 0000 0018 0034 7007

IČO

00603317

DIČ

2020887385

Stránkové dni

Pondelok 8⁰⁰ - 12⁰⁰ 13⁰⁰ - 17⁰⁰

Streda 8⁰⁰ - 12⁰⁰ 13⁰⁰ - 17⁰⁰

vstupy do rodinných domov. V miestach hraníc pozemku od susedných parciel sa v niektorých častiach rovnako uvažuje s vybudovaním oporných múrov. Konštrukcia oporných múrov je železobetónová. Oporné múry sú založené na pozemku klienta, neprechádzajú do susedných parciel. Na pozemkoch sa nachádza náletová zeleň a nenachádzajú sa na ňom žiadne stavby.

Rodinné domy sú situované pri cestnej komunikácii ulica Na Briežkoch prislúchajúcej budúcej zástavbe rodinných domov. Vjazd na každý pozemok je z juhovýchodnej strany, obytné budovy sú orientované na juhozápadnú a severovýchodnú stranu. Šírka vjazdu cez posuvnú bránu na jednotlivé stavebné pozemky bude 5,00 m. Šírka pešieho vstupu je cez osobitnú bránku šírky 1,1 m.

Stavebné objekty SO 01, SO 02 a SO 03 sú na pozemku svojou pozdĺžnou osou osadené kolmo na ulicu Na Briežkoch.

Inžinierske siete sú privedené na hranicu jednotlivých pozemkov. Pozemky nie sú lokalizované v žiadnom ochrannom pásme.

Umiestnenie stavby:

Najkratšie vzdialenosti objektu od hraníc pozemku sú:

OBJEKT SO 01

- od pozemku parc.č. 4351/9 - JV hranica 6,753 m
- od pozemku parc.č. 4355/5 - SV hranica 7,842 m
- od pozemku parc.č. 4355/3 - SZ hranica 2,000 m
- od pozemku parc.č. 4351/9 - JZ hranica 2,967 m

Najvyšší bod hrebeňa strechy objektu je +8,050 m od úrovne $\pm 0,000 = 269,850$ Bpv.

Samostatné komínové teleso s ústím vo výške 8,800 m nad upraveným terénom.

OBJEKT SO 02

- od pozemku parc.č. 4351/9 - JV hranica 6,753 m
- od pozemku parc.č. 4355/6 - SV hranica 7,908 m
- od pozemku parc.č. 4355/3 - SZ hranica 2,000 m
- od pozemku parc.č. 4355/4 - JZ hranica 8,293 m

Najvyšší bod hrebeňa strechy objektu je +8,050 m od úrovne $\pm 0,000 = 267,150$ Bpv.

Samostatné komínové teleso s ústím vo výške 8,800 m nad upraveným terénom.

OBJEKT SO 03

- od pozemku parc.č. 4351/9 - JV hranica 6,743 m
- od pozemku parc.č. 4355/7 - SV hranica 7,185 m
- od pozemku parc.č. 4355/3 - SZ hranica 2,000 m
- od pozemku parc.č. 4355/5 - JZ hranica 7,769 m

Najvyšší bod hrebeňa strechy objektu je +8,050 m od úrovne $\pm 0,000 = 269,850$ Bpv.

Samostatné komínové teleso s ústím vo výške 8,800 m nad upraveným terénom.

Rodinné domy sú navrhnuté s dvoma bytovými jednotkami ako identické so zastavanou plochou pre každý dom 132 m², spolu pre 3 domy je zastavaná plocha 396 m².

Navrhnuté rodinné domy sú jednotlivo riešené ako pravouhlý kváder s pôdorysnými rozmermi 8,4 m x 15,7 m, s 1 podzemným podlažím a 1 nadzemným podlažím, s podkrovím a terasou. Hlavný vstup do objektu je v centrálnej časti juhozápadnej fasády spoločný pre vstup do 2 bytových jednotiek.

Dispozičné riešenie je identické pre všetky objekty SO 01, SO 02 a SO 03:

1.P.P. (-3,000)

Na 1. podzemnom podlaží sa rozprestierajú nočné časti 4-izbových bytov č. 1 a č. 2. Byty a ich časti majú rovnaké dispozičné riešenie, sú (viac-menej) zrkadlovými kópiami od stredovej priečnej osi objektu. Vstup do tejto nočnej časti je prístupný z točitého schodiska z 1.NP na presvetlenú chodbu. V nočnej časti jedného bytu na 1.PP sa nachádzajú 2 spálne, 2 kúpeľne s WC so spoločným šatníkom a práčovňa.

1.N.P. (±0,000)

Na 1. nadzemnom podlaží sa nachádza v centrálnej časti hlavný vstup do spoločného zádveria so vstupmi do bytu č. 1 a bytu č. 2. Byty a ich časti majú rovnaké dispozičné riešenie, sú zrkadlovými kópiami od stredovej priečnej osi objektu. Po vstupe do 4-izbového bytu č. 1 (bytu č. 2) vojdeme do zádveria s chodbou, kde sa nachádza točité schodisko do podkrovia a na 1.PP. Z chodby je prístup do kúpeľne a priamy prechod do dennej časti. V dennej časti sa nachádza kuchyňa, jedáleň a obývacia miestnosť. Z bytu č. 1 je z kuchyne prístup na terasu na juhozápadnú terasu k bytu č. 2., z bytu č. 2 je z kuchyne prístup na terasu na juhozápadnú terasu k bytu č. 2.

Podkrovie (+3,000)

Z točitého schodiska vojdeme do spálne, z ktorej je prístup ku kúpeľni s WC. Zo spálne možno vyjsť dvoma výstupmi na rozsiahlu terasu.

Inžinierske siete: Na stavebnom pozemku sú predpripravené inžinierske prípojky: vody, splaškovej kanalizácie, vedenia NN. Dažďová voda sa bude odvádzať do vsakovacích nádrží na pozemku investora. Rodinné domy nebudú pripojené na plynovú prípojku. Zásobovanie teplom bude zabezpečené z vlastného zdroja tepla formou tepelného čerpadla, ktoré bude súčasne zabezpečovať aj funkciu chladenia. Pre každú bytovú jednotku alternatívnym zdrojom tepla bude krbová vložka na spaľovanie dreva a drevených briekiet, so samostatným komínom.

Statická doprava: Ku každému rodinnému domu bude vytvorených 5 parkovacích miest na spevnenej ploche na pozemku stavebníka.

Spevnené plochy SO 05 s rozlohou spolu 619,53 m² (SO 01 = 208,76 m², SO 02 = 203,92 m² a SO 03 = 206,85 m²) tvoria: spevnená plocha pred rodinným domom bude slúžiť ako vonkajšie parkovanie, peší prístup k domu je riešený samostatným chodníkom, vstup je z priľahlého chodníka. Spevnené plochy pri objektoch rodinných domov sú riešené ako zámková dlažba, zatrávňovacia dlažba a v prípade terás veľkoformátová dlažba. V zadnej časti pozemku bude okrasná záhrada.

Oporné múry a oplotenia SO 04:

Oporné múry sú staticky jednoduché konštrukcie uholníkových oporných múrov so základňou situovanou prevažne do štrkových zemín. Sú navrhnuté na zemný tlak vychádzajúci zo zadaných parametrov zemín podľa geologického posudku. V miestach s malým rozdielom výšok terénu sú navrhnuté ako jednoduché múriky tvoriace základy pre oplotenie. Horná hrana múrov je stupňovitá. Medzi parcelami, ktoré obe vlastní stavebník, budú oporné múry realizované osovo na stred hranice parcely. Oplotenie bude kotvené osovo zhora do oporných múrov.

Oporné múry sú navrhnuté v rozmeroch:

- OM1 - šírka 300 mm, výška do 2500 mm, v celkovej dĺžke cca 64 bm,
- OM2 - šírka 300 mm, výška do 2500 mm, v celkovej dĺžke cca 46,6 bm,
- OM3 - šírka 250 mm, výška do 1250 mm, v celkovej dĺžke cca 289,3 bm.

Oplotenie pozostáva z celopozinkovaných drôtených plotových panelov, s výškou panela 173 cm a šírkou 250 cm, uchytených na stĺpiky. Zo severozápadnej časti bude v miestach nižších

oporných múrov použitý rovnaký systém oplatenia, pri oporných múroch vyšších, ako 1,4 m, oplatenie zrealizované nebude. Navrhnutá je aj výsadba popínavých rastlín na vytvorenie živého plotu a zelenej bariéry medzi hlavnou cestnou komunikáciou a susednými pozemkami. **Nádoby na triedený komunálny odpad** sú umiestnené na pozemku investora pri pešom vstupe pre každý rodinný dom samostatne.

Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, ako stavebný úrad príslušný podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) v spojitosti s §7a, ods. 2, písm. i) zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný úrad“), predloženú žiadosť s prílohami preskúmal a v súlade s ustanovením § 61 ods. 1 a § 36 ods. 1 stavebného zákona oznamuje dotknutým orgánom a známym účastníkom konania, že dňom podania bolo začaté spojené územné a stavebné konanie.

Súčasne oznamuje, že v zmysle ustanovenia § 35 ods.1), § 36 ods.2) a § 61 ods. 1 a 2) stavebného zákona upúšťa od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania, nakoľko sú stavebnému úradu dobre známe podmienky staveniska a žiadosť s prílohami poskytuje dostatočný podklad pre posúdenie stavby, nakoľko Hl. m. SR Bratislava vo svojom záväznom stanovisku vyjadrilo súlad umiestnenia stavby s platným územným plánom - rozvojové územie, číslo funkcie 102, málopodlažná bytová zástavba.

Účastníci konania a dotknuté orgány môžu svoje námietky a pripomienky uplatniť najneskôr **do 10 pracovných dní** odo dňa doručenia, inak sa k nim nebude prihliadať.

Podľa § 61 ods. 6) stavebného zákona, ak dotknutý orgán, ktorý bol vyrozumený o začatí územného a stavebného konania k povoľovanej stavbe neoznámí v určenej alebo predĺženej lehote svoje stanovisko, má sa za to, že so stavbou z hľadiska ním sledovaných záujmov súhlasí.

Do spisového materiálu možno nahliadnuť na stavebnom úrade na ulici Junácka č.1, v Bratislave počas stránkových hodín (pondelok od 8:00 – 12:00 a 13:00 – 17:00, streda od 8:00 – 12:00 a 13:00 – 17:00). Z vrátnice volajte kl.: 150 referentovi stavebného úradu, ktorý na prízemie prinesie spis k nahliadnutiu.

V prípade, že sa niektorý z účastníkov konania nechá zastupovať, predloží jeho zástupca písomnú plnú moc.

Mgr. Rudolf K u s ý
starosta mestskej časti
Bratislava - Nové Mesto
v z. podľa poverenia č.37/2020
zo dňa 27.07.2020
Ing. arch. Kamila Marušáková
vedúca odd. ÚK a SP

Správny poplatok vo výške 280,- € bol uhradený bankovým prevodom.

Príloha:

Koordinačná situácia v mierke 1:200, Kópia katastrálnej mapy

Doručí sa verejnou vyhláškou

Účastníkom konania:

1. MARANS development s.r.o., Račianska 9705/96, 831 02 Bratislava, IČO: 53237838
v zastúpení Cesproza, s.r.o., Budyšínska 14, 831 03 Bratislava, IČO: 36289345
2. POLY Promotion and Production, s.r.o., Sadová 29/A, 900 28 Ivanka pri Dunaji
3. Branislav Čukan, H. Meličkovej 26, 841 05 Bratislava
4. Ing. Dana Hanušová, Royova 23, 831 01 Bratislava
5. Vlastníci pozemku parc. č. 4351/9 z listu vlastníctva 7247, katastrálne územie Vinohrady, ku dňu oznámenia
6. Projektant Ing. arch. Tomáš Dimun, DMArchitekti s.r.o., Uhrova 1, 831 01 Bratislava

Doručí sa jednotlivo

Dotknutým orgánom:

1. Hlavné mesto SR Bratislava, OUIČ, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
2. Mestská časť Bratislava – Nové Mesto, odd. ŽPaÚP, Junácka 1, 832 91 Bratislava
3. Okresný úrad Bratislava, odd. odpadového hosp., Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
4. Okresný úrad Bratislava, odd. ochrany prírody, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
5. Okresný úrad Bratislava, pozemkový a lesný odbor, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
6. Hlavné mesto SR Bratislava, odd. ŽP, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
7. Ministerstvo obrany SR, Agentúra správy majetku, Kutuzovova 8, 832 47 Bratislava
8. Dopravný úrad, Letisko. M.R.Štefánika, 823 05 Bratislava
9. Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava
10. Západoslovenská distribučná a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava
11. SPP - distribúcia, a.s., Mlynské nivy 44/B, 825 11 Bratislava
12. Slovak Telekom,a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava

Doručuje sa za účelom vyvesenia:

13. Mestská časť Bratislava – Nové Mesto, organizačný referát, TU so žiadosťou zverejniť po dobu 15 dní na verejnej tabuli a potvrdené vrátiť

Potvrdenie dátumu zverejnenia

Dátum vyvesenia:

Dátum zvesenia:

4690/11



BILANCIE PLOCH

SO 01 - PARCELA 4355/4,11

PLOCHA POZEMKU	602 m ²
CELKOVÁ ÚŽITKOVÁ PLOCHA RODINNÉHO DOMU	252 m ²
PLOCHY BALKÓNŮV A TERÁS	117 m ²
INDEX PODLAŽNÝCH PLOCH	0,3
ZASTAVANÁ PLOCHA RODINNÉHO DOMU	132 m ²
INDEX ZASTAVANÝCH PLOCH	0,22
SPEVNENÁ PLOCHA	209,82 m ²
KOEFICIENT SPEVNENÝCH PLOCH	0,35
PLOCHA ZELENÉ	261,24 m ²
KOEFICIENT ZELENÉ	0,43

SO 02 - PARCELA 4355/5

PLOCHA POZEMKU	601 m ²
CELKOVÁ ÚŽITKOVÁ PLOCHA RODINNÉHO DOMU	252 m ²
PLOCHY BALKÓNŮV A TERÁS	117 m ²
INDEX PODLAŽNÝCH PLOCH	0,3
ZASTAVANÁ PLOCHA RODINNÉHO DOMU	132 m ²
INDEX ZASTAVANÝCH PLOCH	0,22
SPEVNENÁ PLOCHA	203,92 m ²
KOEFICIENT SPEVNENÝCH PLOCH	0,34
PLOCHA ZELENÉ	265,08 m ²
KOEFICIENT ZELENÉ	0,44

SO 03 - PARCELA 4355/6

PLOCHA POZEMKU	606 m ²
CELKOVÁ ÚŽITKOVÁ PLOCHA RODINNÉHO DOMU	252 m ²
PLOCHY BALKÓNŮV A TERÁS	117 m ²
INDEX PODLAŽNÝCH PLOCH	0,3
ZASTAVANÁ PLOCHA RODINNÉHO DOMU	132 m ²
INDEX ZASTAVANÝCH PLOCH	0,22
SPEVNENÁ PLOCHA	206,85 m ²
KOEFICIENT SPEVNENÝCH PLOCH	0,34
PLOCHA ZELENÉ	267,15 m ²
KOEFICIENT ZELENÉ	0,44

Výpočet statickej dopravy pre SO 01=SO 02=SO 03, v zmysle normy STN 73 6110/Z2

Normové nároky parkovacích miest:
 $N = 1,1 \times O_o + 1,1 \times P_o \times kmp \times kd$

základný počet odstavných stojísk
 O_o
 základný počet parkovacích stojísk (nepočíta sa pre bývanie)
 P_o
 regulačný koeficient mestskej polohy
 $kmp = 1,0$
 koeficient delby dopravnej práce IAD ostatná doprava 60% : 40%
 $kd = 1,4$
 Koeficient 1,1 zahŕňa aj 10% rezervu stojísk pre krátkodobé parkovanie návštevných verejných prístupných.

Bytové jednotky

Počet odstavných státí O_o pre byty a apartmány podľa Tabuľky 20 normy STN 73 6110/Z2 Projektovanie miestnych komunikácií

2 x byt - nad 90 m² (2 stoj./byt - nad 90 m²) = 4 stoj.
 SPOLU 2 byty 4 stojiská

 $N = 1,1 \times O_o + 1,1 \times P_o \times kmp \times kd = 1,1 \times 4 + 0 = 4,4 = 5$ stojísk

Pre každý z troch objektov je vytvorených 5 PM = Objekty vyhovujú pre nároky statickej dopravy v zmysle normy STN 73 6110/Z2

OBECNÝ PROJEKTANT

DMARCHITEKTI s.r.o.
 Uhrova 1, 031 01 Bratislava

ZADÁVATEĽ PROJEKTANT

Ing. arch. TOMÁŠ DIMUN

MIESTO STAVBY

Bratislavský kraj, okres Bratislava III,
 m.č. Nové Mesto, ul. Na Brežkách
 k.ú. Vinohrady, pozemky s.p.č. 4355/4,5,6,11

DOKUMENTÁCIA PRE REALIZÁCIU STAVBY

1
CAS

ARCHITEKTONICKO-STAVEBNÁ
 SADA C

VÝKRES

SITUÁCIA - KOORDINAČNÁ SITUÁCIA
 p.č. 4355/4,5,6,11

LEGENDA STAVEB. OBJEKTŮV

SO 01	NOVOSTAVBA RD, 0,000=269,850 m n. m.
SO 02	NOVOSTAVBA RD, 0,000=267,150 m n. m.
SO 03	NOVOSTAVBA RD, 0,000=264,450 m n. m.
SO 04	OPORNÉ HÚRY A OPLOTENIE
SO 05	SPEVNENÉ PLOCHY
SO 06	SADOVÉ ÚPRAVY

LEGENDA OZNAČENÍ

—	Hranica pozemku
—	Hranice parcel
---	Hranica pozemkov po delení
- - -	Delenie pozemku určeného na zastavanie
—	Verejná kanalizácia
—	Verejný plynovod
—	Verejný vodovod
—	Optika Telekom
—	El. káble HN
—	Arešiový rozvod vody
—	Arešiová splašková kanalizácia
—	Dažďová kanalizácia
▲	Hlavný vstup do objektu
▲	Vstup do areálu
▲	Vjazd na parkovisko
○	hydrant nadzemný
○	hydrant podzemný
○	vodovodné súpalisko
○	lampa
○	elektrická skrinka
○	kanalizačná šachta
○	pripojka kanalizácie
○	ulicná vpusť
○	príprava na plynomer
○	plynový súpalisko
□	Navrhovaná vodomer šachta
□	Hlavný rozvádzač, elektromer
□	Požiarne nebezpečný priestor

DMArchitekti s.r.o.
 MOBILA 1, 031 01 BRATISLAVA, TEL/FAX 421 2 641 333 00

ČÍSLO ZAKAZKY	DAŤUM
	AUGUST 2022
MERKA	FORMAT
1:200	6 x A4

ČÍSLO VÝKRESU
C-01