

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-NOVÉ MESTO

Junácka č. 1, 832 91 Bratislava 3

Podľa rozdeľovníka

Návrh zo dňa

/04. 05. 2022

až 24. 07. 2025

Naša značka

26307/535/2025/SÚ/POBA

Vybavuje/☎/@

Pobočková Anna Ing. arch.

02/49253151/anna.pobockova@banm.sk

Bratislava

11.08.2025

Vec

Oznámenie o začatí spojeného územného a stavebného konania

Mestská časť Bratislava-Nové Mesto prijala dňa 04. 05. 2022 s posledným doplnením dňa 24. 07. 2025 s uhradením správneho poplatku dňa 05. 08. 2025, žiadosť o spojené územné a stavebné konanie na umiestnenie a povolenie

stavby: **„Rodinný dom Koliba - Stráže“**

v rozsahu stavebných objektov:

rodinný dom, vodovodná prípojka, kanalizačná prípojka, prípojka NN, prípojka STL plynu, dátová prípojka, dažďová kanalizácia a vsak, spevnené plochy s rampou pre peších a vonkajším schodiskom a oporné múry s oplatením

stavebník: **Ing. Katarína Gottschall**, Strážna 9/E, 931 01 Bratislava, ktorú na základe splnomocnenia zo dňa 18. 02. 2022 v konaní zastupuje Mgr. Lucia Gulová, Bajkalská 45B, 821 01 Bratislava

miesto stavby **Strážna ul.**, Stráže (Vachmajster), Mestská časť Bratislava-Nové Mesto parc. reg. C KN č. 4421/5 a 4419/2, prípojky na inžinierske siete aj na pozemku parc. reg. C KN č 1106/3 katastrálne územie Vinohrady

druh stavby: **novostavba**

účel stavby: pozemná stavba - nebytová budova – **rodinný dom**

projektant: **KOSI architekti s. r. o.**, Rožňavská 4, 821 01 Bratislava, IČO:51 168 464
Ing. arch. Pavel Kosnáč, autorizovaný architekt SKA reg. č. 0095AA

Popis pozemku navrhovaného na umiestnenie stavby:

Pozemok pre výstavbu rodinného domu sa nachádza na južnom svahu Bratislavskej Koliby - časť Stráže. Profil pozemku je mierne svažitý s výrazným zlomom v prednej časti v kontakte s ulicou. Pozemok je súčasťou lokality rodinných domov a víl s pozemkami pripravenými na výstavbu rodinných domov s existujúcimi inžinierskymi sieťami a dopravným napojením v ul. Strážna.

Popis stavby navrhovanej na umiestnenie:

Rodinný dom podľa návrhu bude osadený na severnej strane parcely, ktorá je v regulatíve pre územie vymedzená vzdialenosťou 3m od vzájomnej vlastníckej hranice so susediacim pozemkom. Tým sa uvoľňuje južná a juhozápadná časť pozemku pre záhradu a výhľady z dennej časti domu. Dom bude mať jedno podzemné (1PP), dve nadzemné podlažia (1NP a 2NP) a ustúpené podlažie (3NP). Na východnej strane uličnej hranice je umiestnený hlavný peší vstup. V časti predsunutého 1PP budú garáže pre tri automobily, nad nimi bude pobytová záhrada s prefabrikovaným bazénom v rovine s obytnými miestnosťami na 1.NP. Tu bude inštalovaný bazén s najväčšími vonkajšími rozmermi 10x4m. Na terase nad 1PP budú dve obytné podlažia lemované výraznou hranou priebežných loggií, ktoré využívajú priaznivú južnú a juhozápadnú orientáciu a výhľady. Táto časť domu bude zastrešená

Telefón

+421 249 253 512

E-mail

podatelna@banm.sk

Internet

www.banm.sk

IČO

00 603 317

plochou strechou s vegetačnou úpravou. Nad časťou 2NP bude tiež terasa a miestnosť v poslednom ustúpenom podlaží. V rodinnom dome bude jeden byt.

Súčasťou stavby sú nové pripojenia na inžinierske siete v vedené pod účelovou cestou, spevnené plochy s dopravným pripojením na účelovú cestu, oporné múry s oplatením a kanalizácia pre odvádzanie odpadových vôd do vsakovacích zariadení

Základné údaje o stavbe:

Rodinný dom :

Počet podlaží

1 podzemné podlažie
2 nadzemné podlažia
1 ustúpené podlažie

Čistá úžitková plocha 1.PP (garáž)	120,43 m ²
Čistá úžitková plocha 1 .PP (ostatné priestory)	146,57 m ²
Čistá úžitková plocha 1.NP	158,53 m ²
Čistá úžitková plocha 2.NP	156,29 m ²
Čistá úžitková plocha ustúpené podlažie	62,01 m ²
Čistá úžitková plocha - dom (bez garáže)	523,40 m ²
Čistá úžitková plocha - dom (s garážou)	643,83 m ²
Hrubá podlažná plocha 1.PP vrátane zateplenia	326,58 m ²
Hrubá podlažná plocha 1.NP vrátane zateplenia	193,30 m ²
Hrubá podlažná plocha 2.NP vrátane zateplenia	193,30 m ²
Hrubá podlažná plocha ustúp, podlažie vrátane zateplenia	78,72 m ²
Prefabrikovaný bazén Compass pool FUN 100	38,00 m ²
Zastavaná plocha objektom - dom+opomý múr	206,80 m ²
Polohopis:	pôdorys 12,650x22,25m
Výškopis: podlaha 1NP	±0,00=262,470m n.m.
výška atiky nad 3NP	+11,00=273,470m n.m.

Spevnené plochy:

Výmera 160,49 m²

Zeleň:

Zeleň rastlom teréne	248,95 m ²
Zeleň na konštrukcii (s hrúbkou 1,0m+, koeficient 0,5)	45,76 m ²
Plocha zelene 248,95 + 22,88	271,83 m ²

Urbanistické ukazovatele stavby:

Index zastavanej plochy (IZP, max. 0,30 = 210 m ²)	0,297
Koeficient zelene (KZ)	0,388

Najkratšie odstupové vzdialenosti od vzájomných vlastníckych hraníc so susediacimi pozemkami:

parc. reg C KN č. 4419/3 spoluvlastníkov zapísaných na LV č. 5383 – záhrada	= 3,000 m
parc. reg C KN č. 4924 vlastníčky zapísanej na LV č. 3838 – vinica	= 3,000 m
parc. reg C KN č. 4419/1 vlastníka zapísaného na LV č. 7906 – trávnatý porast	= 3,441 m
parc. reg C KN č. 4421/5 spoluvlastníkov zapísaného na LV č. 6093 – účelová cesta	= 6,093 m

Spevnené plochy sú navrhované medzi účelovou cestou a rodinným domom s možnosťou parkovania jedného automobilu, a rampa pre peších sa vonkajšie terénne schody.

Oporné múry budú lemovat' vjazd z ulice a spevnenú plochu pred garážou a ž k domu. Na hlavici bude priehľadné oplatenie – formou zábradlia.

Dažďová kanalizácia a vsak: Pre odvádzanie odpadových vôd zo strechy budovy budú vybudované podzemné rozvody dažďovej kanalizácie, vedené do podzemných vsakovacích zariadení na západnej strane pozemku.

Mestská časť Bratislava-Nové Mesto, s poukazom na ust. § 84 ods.4 písm. b) zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v platnom znení, ako stavebný úrad príslušný podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení účinnom do 31.03.2024 (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 a čl. 67 Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len „stavebný úrad“), v súlade s ustanovením § 36 ods. 1 a § 61 ods. 1 stavebného zákona oznamuje známym účastníkom konania a dotknutým orgánom začatie spojeného územného a stavebného konania, ktoré v súlade s § 36 ods. 3 a § 63 ods. 4 doručuje účastníkom konania s ohľadom na ich veľký počet verejnou vyhláškou a zároveň podľa § 36 ods. 2 stavebného zákona upúšťa od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania, nakoľko navrhované umiestnenie stavby je v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou, podľa ktorej je možné umiestnenie stavby posúdiť.

Účastníci územného konania môžu svoje námietky a pripomienky uplatniť do
7 pracovných dní
od doručenia tohto oznámenia, inak na ne nebude prihliadnuté.

V rovnakej lehote oznámia svoje stanoviská dotknuté orgány.

V súlade s § 37 ods. 3 stavebného zákona, stavebný úrad neprihliadne na námietky a pripomienky, ktoré sú v rozpore so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou.

Stavebný úrad upozorňuje účastníkov konania, že podľa § 42 ods. 5 stavebného zákona v odvolacom konaní sa neprihliada na námietky, ktoré neboli uplatnené v prvostupňovom konaní v určenej lehote, hoci uplatnené mohli byť.

Podľa § 36 ods. 3 a § 61 ods.6 stavebného zákona, ak dotknutý orgán, ktorý bol vyrozumený o začatí spojeného územného a stavebného konania k navrhovanej stavbe neoznámí v určenej alebo predĺženej lehote svoje stanovisko, má sa za to, že so stavbou z hľadiska ním sledovaných záujmov súhlasí.

Účastníci konania môžu nahliadnuť do podkladov rozhodnutia na stavebnom úrade Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, Junácka 1, kanc. č. 609 v úradné dni:

pondelok a v stredu od 8.⁰⁰ - 12.⁰⁰ hod. a od 13.⁰⁰ - 17.⁰⁰ hod.,

pričom je potrebné aby po príchode vo vstupnej hale budovy úradu telefonicky na kl. č. 151 prípadne ešte skôr emailom oznámili svoj príchod odbornému referentovi, prípadne na sekretariát úradu.

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

Mgr. Matúš Čupka
starosta mestskej časti
Bratislava - Nové Mesto

Príloha:

1. Situácia umiestnenia na podklade katastrálnej mapy
2. Situácia zastavovacia

Doručuje sa verejnou vyhláškou:

Účastníkom konania:

1. Ing. Katarína Gottschall, Strážna 9/E, 931 01 Bratislava, v zastúpení Mgr. Lucia Gulová, Bajkalská 45B, 821 01 Bratislava
2. Ing. Miloš Hora, Matúškova 7, 831 01 Bratislava
3. Ing. Miroslav Mihalus, Strážna 32, 831 01 Bratislava

4. Ivana Mihalusová, Strážna 32, 831 01 Bratislava
5. Ing. Natália Pavlovičová, Šancová 58, 811 05 Bratislava
6. Vlastníci pozemku reg. C-KN parc. č. 4421/5, uvedení ku dňu oznámenia na LV č. 6093 v kat. ú. Vinohrady v Bratislave
7. Vlastníci pozemku reg. C-KN parc. č. 4406/3, uvedení ku dňu oznámenia na LV č. 6343 v kat. ú. Vinohrady v Bratislave
8. Ing. arch. Pavel Kosnáč, KOSI architekti s.r.o., Rožňavská 4, 821 01 Bratislava, IČO: 51 168 464 - projektant

Doručuje sa jednotlivo:

Dotknutým orgánom :

1. Okresný úrad Bratislava, Odbor SoŽP, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
2. Okresný úrad Bratislava, PLO, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
3. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, OŽP, 814 99 Bratislava, IČO: IČO: 00 603 481
4. Mestská časť Bratislava-Nové Mesto, referát UIČ / TU
5. Mestská časť Bratislava-Nové Mesto, odd. ako orgán ŠVS /TU
6. Hasičský a záchranný útvar hl.m.SR Bratislavy, Radlinského 6, 811 07 Bratislava, IČO: 30 798 701
7. Dopravný úrad, Letisko M. R. Štefánika 82305 Bratislava, IČO: 42 355 826
8. Krajský pamiatkový úrad v Bratislave, Lešková 17, 811 04 Bratislava, IČO: 31 755 194
9. Bratislavská vodárenská spoločnosť a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava 29
10. Západoslovenská distribučná a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava, IČO: 36 361 518
11. Slovak Telekom, a. s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava, IČO: 35 763 469
12. SPP- distribúcia, a. s Plátennícka 19013/2, 821 09 Bratislava, IČO: 35 910 739

Na vedomie bez účinkov na doručenie:

1. Ing. Katarína Gottschall, Strážna 9/E, 931 01 Bratislava, v zastúpení Mgr. Lucia Gulová, Bajkalská 45B, 821 01 Bratislava

Doručenie verejnou vyhláškou podľa § 26 ods.2) správneho poriadku vyvesením po dobu 15 dní na úradnej tabuli Miestny úrad Bratislava–Nové Mesto, Junácka 1, 83291 Bratislava. **15.deň vyvesenia na úradnej tabuli je deň doručenia.**

Potvrdenie dátumov vyvesenia a zvesenia verejnej vyhlášky:

Vyvesené dňa:

Zvesené dňa:

(podpis ,pečiatka)

(podpis, pečiatka)

