

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

APLAN projektová kancelária, s.r.o.  
Slowackého 33  
821 04 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava  
MAGS ORM 43135/14-33229 Ing. arch. Szabóová/610 27. 05. 2014

Vec: **Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>RBW s.r.o., Slowackého 33, 821 04 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>„Rodinné domy“</b>
žiadosť zo dňa:	20.02.14
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>projekt pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Gabriel Brogyányi, APLAN s.r.o., Slowackého 33, 821 04 Bratislava</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>02/2014</b>
parcelné číslo:	3415/9, 3416, 3417
katastrálne územie:	Karlova Ves

## **Predložená dokumentácia rieši:**

Výstavbu štyroch rodinných domov – 2 rodinné domy typ A, 2 rodinné domy typ B. Rodinné domy sú riešené ako dvojpodlažné so suterénom, čiastočne zapustené do svahu.

*Základné údaje o investičnom zámere podľa predloženej dokumentácie:*

**Celková výmera riešeného územia: 2718m<sup>2</sup>**

**plocha územia č. funkcie 102: 2026m<sup>2</sup>**

RD typ A: zastavaná plocha 119m<sup>2</sup>

RD typ B: zastavaná plocha 77m<sup>2</sup>

zastavaná plocha spolu: 502 m<sup>2</sup>

podlažná plocha spolu: 727,2 m<sup>2</sup>

zeleň na rastlom teréne: 898 m<sup>2</sup>

Počet park. státi: 12

**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 vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:**

**Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:**

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. 3415/9 stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch – *málopodlažná zástavba obytného územia*, číslo funkcie **102**

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN FAX BANKOVÉ SPOJENIE IČO INTERNET E-MAIL  
02/59 35 62 35 02/59 35 64 46 VÚB 6327-012/0200 603 481 www.bratislava.sk orm@bratislava.sk

**Podmienky funkčného využitia plôch:** Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu.

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

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

Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

**Prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch:** rôzne formy zástavby rodinných domov

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**.

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu.

V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

#### kód regulácie C

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480-600 m <sup>2</sup>	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 - 1000 m <sup>2</sup>	0,22	0,40
				radové RD - pozemky 300 - 450 m <sup>2</sup>	0,32	0,25
				átriové RD – pozemky 450 m <sup>2</sup>	0,50	0,20
				bytové domy – rozvoľnená zástavba	0,30	0,25

*Poznámka:*

- *index podlažných plôch (IPP)*, udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších naviazaných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,
- *index zastavaných plôch (IZP)* udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,
- koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta,
- podiel započítateľných plôch zelene v území (m<sup>2</sup>) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m<sup>2</sup>).

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. 3417, 3416 a severná časť parc. č. 3415/9 stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch – **ostatná ochranná a izolačná zeleň**, číslo funkcie **1130**

**Podmienky funkčného využitia plôch:** Územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.

**Prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch:** zeleň líniová a plošná

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche. Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitost', ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré

reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Rodinné domy sú zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch. Ukazovatele intenzity využitia územia ovplyvnené predmetným investičným zámerom vzťahujúce sa na riešený pozemok dosahujú nasledovné hodnoty: IZP = 0,24; KZ = 0,44; IPP = 0,35 – **vyhovuje** (uvedené ukazovatele sú prevzaté z posudzovanej projektovej dokumentácie). **Urbanistické začlenenie navrhovanej stavby je na pozemkoch, ktoré sú súčasťou územia vymedzeného podľa grafickej prílohy rozhodnutia o zriadení stavebnej uzávery. V zmysle uvedeného a na základe prerokovania investičného zámeru v urbanistickej komisii dňa 25.03.14**

## Hlavné mesto SR Bratislava N E S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	<b>„Rodinné domy“</b>
na parcele číslo:	3415/9, 3416, 3417
v katastrálnom území:	Karlova Ves
miesto stavby:	Iskerníkova

### Odôvodnenie:

- Urbanistické začlenenie navrhovanej stavby je na pozemkoch, ktoré sú súčasťou územia vymedzeného podľa grafickej prílohy rozhodnutia o stavebnej uzávere vydané Mestskou časťou Bratislava – Karlova Ves č. KV/SU/7984/2012/v1.podnet-2/VK zo dňa 13. 08. 2012 právoplatné dňa 21. 09. 2012. Stavebná uzávera platí do doby schválenia územnoplánovacej informácie ÚPN zón pre lokalitu: „Karlova Ves – západná hranica“ najviac však na päť rokov odo dňa právoplatnosti rozhodnutia o stavebnej uzávere. V území vyčlenenom stavebnou uzáverou platí všeobecný zákaz akejkoľvek stavebnej činnosti. Zákaz stavebnej činnosti sa netýka vykonávania udržiavacích prác.

### UPOZORNENIE:

Vodovod v Iskerníkovej ulici bol vybudovaný pre potreby záhradkárskej osady. Nesplňa parametre pre bytovú zástavbu. Výpočet potreby vody neuvažuje s bazénmi a výrivkami, nie je uvedená potreba požiarnej vody. Chýba posúdenie tlakových pomerov. Odvádzanie splaškových vôd je potrebné orientovať na zberač AVIII8 v Devínskej ceste tak, ako je to v susednej ulici. Je potrebné preukázať účinnosť vsakovacích zariadení (veľký sklon terénu, geologické podložie) aby nedochádzalo k zaplavovaniu nižšie položených pozemkov.

Nie je preukázané dodržanie OP VVN vedenia, len konštatovanie že sa tam nachádza.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.  
primátor