



relaxačnou časťou (fitness, sauna,...). Pri relaxačnej časti bytu s fitness na 2.NP sa navrhuje exteriérový bazén o rozmeroch 4 m x 8 m, nad ktorým sa navrhuje pergola. Miestnosti na 2.NP majú priamy vstup na terasu lemujúcu južnú fasádu objektu, nad ktorou sa navrhuje predsadená pergola s pohyblivými, zvislými žalúziami. Ďalej sú súčasťou predloženého riešenia terénne úpravy, oporné múry, spevnené plochy a exteriérové schodisko.

Dopravné napojenie rodinného domu sa navrhuje z Komonicovej ul. Nároky na statickú dopravu v celkovom počte 6 p.m., sú riešené na úrovni 1.PP (4 p.m. v garáži) a 2 p.m. na spevnených plochách zo zatrávňovacej dlažby.

Súčasťou predloženého riešenia je aj napojenie rodinného domu na technickú infraštruktúru v území novými prípojkami vody, delenej kanalizácie (splašková/dažďová) a NN. Odvod splaškových vôd sa navrhuje do žumpy o objeme 20 m<sup>3</sup>, do ktorej bude vyvedená aj technológia bazéna. Odvod dažďových vôd sa navrhuje cez dažďovú kanalizáciu do vsakovania. Zdrojom pre vykurovanie rodinného domu bude tepelné čerpadlo systém vzduch/voda. V rámci záujmových pozemkov sa navrhuje osadenie požiarnej akumulácie nádrže s objemom požiarnej vody 22 m<sup>3</sup>.

#### STAVEBNÉ OBJEKTY:

- SO 01 Príprava územia
- SO 02 Vlastný stavebný objekt
- SO 03 Cesty, spevnené plochy a komunikácie
- SO 04 Oporné múry, oplotenie a brány
- SO 05 Exteriérový bazén
- SO 06 Prípojka vodovodu
- SO 07 Vnútroareálová splašková kanalizácia a žumpa
- SO 08 Vnútroareálová dažďová kanalizácia a vsaky
- SO 09 Prípojka NN
- SO 10 Požiarna nádrž

*Bilancie intenzity využitia územia (uvedené v projektovej dokumentácii):*

- plocha pozemkov: 1062 m<sup>2</sup>
- zastavaná plocha: 232,8 m<sup>2</sup>
- podlažná plocha : 358,30 m<sup>2</sup>
- plocha zelene – celkom: 560,50 m<sup>2</sup> ( z toho „čistá zeleň“: 460 m<sup>2</sup>, zeleň na streche: 227,1 m<sup>2</sup> x 0,3 = 68,10 m<sup>2</sup>, zatrávňovacie tvárnice : 108 m<sup>2</sup> x 0,3 = 32,4 m<sup>2</sup>)

IZP = 0,219, IPP = 0,36, KZ = 0,52

**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 a ods. 4, § 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 stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:**

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN“), stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx v k.ú. Karlova Ves (ďalej len „záujmové pozemky“ v prísl. gramatickom tvare), funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, **rozvojové územie**, kód reg. C.

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

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

### Spôsoby využitia funkčných plôch

**Prevládajúce:** rôzne formy zástavby rodinných domov

**Prípustné:** v území je prípustné umiestňovať najmä - bytové domy do 4 nadzemných podlaží, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

**Intenzita využitia územia:** záujmové pozemky sú súčasťou rozvojového územia. 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: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, kód regulácie **C**

kód. regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názor urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP	KZ
C	0,60	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 - 600 m <sup>2</sup>	0,25	0,40
				<b>RD - pozemok 600 - 1000 m<sup>2</sup></b>	<b>0,22</b>	<b>0,40</b>
				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 nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,
- *index zastavaných plôch (IZP)* udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,
- koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta,
- podiel započítateľných plôch zelene v území (m<sup>2</sup>) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m<sup>2</sup>).

### VYHODNOTENIE:

Podľa nami vykonaného kontrolného preverenia bilancii intenzity využitia vymedzeného rozvojového územia, o celkovej plošnej výmere 1062 m<sup>2</sup>, ktoré je súčasťou funkčnej plochy – málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, je v zmysle metodiky ÚPN možné pri bilanciách výslednice KZ uvažovať iba s plochou zelene z tzv. rastlého terénu. „Strešnú zeleň“ a zatravnovacie tvárnice, nie je možné v zmysle metodiky ÚPN započítať do výslednice KZ. Kategórie zelene, ktoré je možné zohľadniť pri výslednici KZ, sú definované v záväznej časti ÚPN, C.2. URČENIE PRÍPUSTNÝCH, OBMEDZUJÚCICH ALEBO VYLUČUJÚCICH PODMIENOK PRE VYUŽITIE JEDNOTLIVÝCH PLÔCH A INTENZITU ICH VYUŽITIA, URČENIE REGULÁCIE VYUŽITIA JEDNOTLIVÝCH PLÔCH, v kap. 2.2.1 Intenzita využitia funkčných plôch, Započítateľné plochy zelene – tabuľka zápočtov. Výslednica KZ pri zohľadnení vyššie uvedeného dosahuje hodnotu: 0,43.

Z hľadiska navrhovanej funkcie a typologického druhu zástavby, patria rodinné domy medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy : málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102; vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia patria medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy : málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102. Z hľadiska spôsobu funkčného využitia (bývanie), spôsobu zástavby (izolovaná zástavba) a typologického druhu zástavby (rodinný dom) je navrhovaná stavba v súlade s ÚPN.

Novostavba rodinného domu s navrhovanou intenzitou  $IZP = 0,219$ ,  $IPP = 0,36$  a  $KZ = 0,43$  z plochy vymedzeného územia  $1062 \text{ m}^2$ , rešpektuje ÚPN regulované prvky intenzity využitia územia, viažuce sa ku kódu reg. C, pri priestorovom usporiadaní RD - pozemok  $600 - 1000 \text{ m}^2$  ( $IZP = 0,22$ ,  $IPP = 0,60$  a  $KZ = 0,40$ ).

Z hľadiska navrhovanej intenzity využitia vymedzeného územia funkčnej plochy, číslo funkcie 102 je novostavba rodinného domu v súlade s ÚPN.

Z uvedeného vyplýva, že uvažovaný zámer **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

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

s umiestnením stavby:	<b>Rodinný dom „Villa H“, Komonicova ul.</b>
na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č.	<b>xxxxxxxxxxxxxxxx</b>
v katastrálnom území:	<b>Karlova Ves</b>
miesto stavby:	<b>Komonicova ul.</b>

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR 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 ochrany životného prostredia:**

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR 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 urbanisticko – architektonického riešenia, dopravného riešenia a technickej infraštruktúry :**

- záujmové pozemky sa nachádzajú v tzv. rajóne potenciálne nestabilných území,
- z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia, s ohľadom na obmedzenie povrchového odtoku a zmierňovanie dopadov klimatickej zmeny požadujeme: plochú strechu aj v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť s vegetačnou úpravou (tak ako v stupni DUR). Vegetačné nepochôdzne strechy ako extenzívne (s min. hrúbkou substrátu  $5 - 25 \text{ cm}$ ) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu  $25 \text{ cm}$ ); spevnené plochy (vrátane plôch parkovacích) v maximálnej možnej miere požadujeme riešiť z vodopriepustného materiálu (napr. zatrávňovacia dlažba,...); oporné múry príp. plné oplotenie, požadujeme nechať obrásť popínavou zeleňou,
- dažďové vody požadujeme v maximálnej možnej miere udržiavať v území. Vhodnosť navrhovaného spôsobu odvádzania dažďových vôd preukázať inžinierko - geologickým a hydro – geologickým posúdením záujmového územia,

- spevnené plochy a prístupová komunikácia musia byť navrhnuté a odvodnené tak, aby dažďové vody nestekali na susedné pozemky, ale aby boli infiltrované na pozemku investora. Pri návrhu vsakovacích zariadení musí byť posúdené, či tieto negatívne neovplyvnia okolitú zástavbu, resp. iné zariadenia. Podmienkou pre návrh vsakovania dažďových vôd je znalosť geologických a hydrogeologických pomerov a vsakovacích schopností horninového prostredia, ktoré určujú priestorové nároky vsakovacieho zariadenia. V lokalite Karlova Ves, je pri výpočte objemu dažďových infiltračno-retenčných nádrží, v zmysle požiadaviek SVP, š.p., nutné použiť minimálne 20 – ročnú zrážku ( $q=234 \text{ l.s-1ha-1}$ ) trvajúcu 15 minút a  $k=1$ , aby nebol podhodnotený potrebný zachytý objem infiltračného zariadenia pre prívalovú zrážku. Uvedené požiadavky vyplývajú z prebiehajúcich klimatických zmien, zo zvyšovania extrémnosti prívalových zrážok a z nebezpečenstva vzniku lokálnych záplav. V predloženej projektovej dokumentácii nie je riešený spôsob odvedenia a likvidácie prívalových vôd z odvodňovacieho žľabu, čo požadujeme v ďalšom stupni dokumentácie dopracovať. Zároveň požadujeme v ďalšom stupni projektovej dokumentácie dopracovať spôsob odvedenia dažďových vôd zo žľabu, výpočet množstva dažďových vôd zo spevnených plôch a veľkosť infiltračného zariadenia, v súlade s vyššie uvedenými pripomienkami a s výsledkami podrobného hydrogeologického prieskumu,
- so žumpou súhlasíme len ako s dočasnou stavbou, do doby vybudovania splaškovej kanalizácie v danej lokalite. Žumpa musí byť navrhnutá ako vodonepriepustná, čo musí vlastník dokladovať v kolaudačnom konaní. Zároveň je potrebné doklad o pravidelnom vyvážaní žumpy uchovať a predložiť v prípade kontroly,
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav,
- upozorňujeme, že komunikácia Komonicová nie je zaradená do siete miestnych komunikácií a nespĺňa normové požiadavky,
- v predmetnej lokalite evidujeme viacero významných trás inžinierskych sietí, vrátane ich ochranných pásiem, ktoré je potrebné v území rešpektovať a pred začatím zemných prác požadujeme trasy presne zamerať, vytýčiť a vykonať príslušné opatrenia,

#### **z hľadiska budúcich majetko - právnych vzťahov:**

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislava, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

#### **UPOZORNENIE :**

Územnoplánovacia dokumentácia na zonálnej úrovni na záujmové územie schválená nie je. Mestská časť Bratislava – Karlova Ves obstaráva pre územie, ktorého súčasťou sú aj vyššie uvedené pozemky, spodrobňujúcu územnoplánovacia dokumentáciu „Územný plán zóny Dlhé Diely 4-5“.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

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.

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

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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

**Prílohy** : Koordinačná situácia, Pozdĺžny rez A-Á, Priečny rez C-Ć,  
Co: MČ Bratislava – Karlova Ves + prílohy;  
Magistrát – GTI, ODI