

Bilancie uvedené v projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

| | | |
|--|--|-------------------------------|
| - celková plocha záujmového územia: | | 2 209,00 m² |
| z toho pre SO.01A | | 1 255,00 m² |
| SO.01B | | 954,00 m² |
| - zastavaná plocha: SO.01A | | 359,00 m² |
| SO.01B | | 294,00 m² |
| - podlažná plocha: SO.01A | | 597,00 m² |
| SO.01B | | 475,80 m² |
| - plochy zelene (rastlý terén): SO.01A | | 676,00 m² |
| SO.01B | | 625,00 m² |
| - počet podlaží PP/NP: SO.01A | | 1PP/2NP |
| SO.01B | | 1PP/2NP |
| - počet bytov: SO.01A | | 2 |
| SO.01B | | 3 |
| - počet parkovacích miest: | | 15 |

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

dopravné pripojenie rodinných domov je zabezpečené cez existujúcu zjazdnu komunikáciu pripojenú na Perneckú ul. Nároky na statickú dopravu v celkovom počte 15 parkovacích miest (PM) sú v počte 14PM riešené v rámci SO.01A sprístupnené autovýťahom; 1PM je riešené ako exteriérové na spevnenej ploche v rámci pozemku SO.01A.

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 stavieb 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 **záujmové pozemky reg. C KN-257/2, 257/3, 257/4, 254/7, 217/5, 261/8, 261/2, k.ú. Karlova Ves, ÚPN** stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územia**

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.

Intenzita využitia územia: záujmové pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie. **Stabilizované územie** je územie mesta, v ktorom ÚPN ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť vo vnútornom meste: v dotváraní území je 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. 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 a zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia:**
v území: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102** patria rodinné domy medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy; zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia patria medzi prípustné spôsoby využitia územia funkčnej plochy 102. **Z hľadiska funkcie** a typologického druhu zástavby je novostavba dvoch rodinných domov **v súlade s ÚPN**.
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

SO.01A

| | pošné bilancie | intenzita využitia záujmové územie návrh | priemer. hodnoty vo FP* (rodinné domy) |
|------------------------|-------------------------------|--|--|
| - záujmové územie: | 1 255,00 m² | | |
| - zastavaná plocha: | 359,00 m² | IZP = 0,29 | IZP = 0,31 |
| - podlažná plocha: | 597,00 m² | IPP = 0,48 | IPP = 0,62 |
| - započítateľná zeleň: | 676,00 m² | KZ = 0,54 | KZ = 0,51 |

SO.01B

| | pošné bilancie | intenzita využitia záujmové územie návrh | priemer. hodnoty vo FP* (rodinné domy) |
|------------------------|-----------------------------|--|--|
| - záujmové územie: | 954,00 m² | | |
| - zastavaná plocha: | 294,00 m² | IZP = 0,31 | IZP = 0,31 |
| - podlažná plocha: | 475,80 m² | IPP = 0,50 | IPP = 0,62 |
| - započítateľná zeleň: | 625,00 m² | KZ = 0,65 | KZ = 0,51 |

* priemerné hodnoty z reprezentatívnej vzorky rodinných domov vo funkčnej ploche číslo funkcie 102

- z uvedených hodnôt regulatívov intenzity využitia záujmového územia je zrejmé, že v riešenej funkčnej ploche sú veľké odlišnosti v zastavaných a podlažných plochách jednotlivých objektov vo vzťahu k ich záujmovým pozemkom, rovnako ako aj v ich podlažnosti;
- z dosahovaných hodnôt intenzity využitia územia jednotlivými stavbami rodinných domov z plochy k nim priradenej časti záujmových pozemkov vyplýva, že rodinné domy dosahovanou intenzitou rešpektujú charakter stabilizovanej zástavby funkčnej plochy číslo funkcie 102; svojou mierkou nevňášajú do existujúcej zástavby neprimeraný kontrast, ani neúmerne zaťaženie pozemkov a rešpektujú princíp stabilizovaného územia.

Uvažovaný investičný 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: | „Rodinné domy Pernecká“ |
| na pozemkoch reg. C-KN parc. č. : | XX |
| v katastrálnom území: | Karlova Ves |
| miesto stavby: | Pernecká ul. |

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:

- investičný zámer v predloženom rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmových pozemkov (s ohľadom na jeho polohu v rámci dotknutej funkčnej plochy) za max. prípustný v stabilizovanom území;
- 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 riešenia dopravného vybavenia:

- v zmysle ÚPN nie je záujmový pozemok dotknutým žiadnym výhľadovým dopravným zámerom;
- dopravné pripojenie požadujeme riešiť vjazdom s max. šírkou 6,0 m z dôvodu bezpečnosti a plynulosti cestnej premávky pri pripájaní sa na nadradenú komunikačnú sieť;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

S predloženým návrhom odvádzania zrážkových vôd na úrovni projektu pre územné rozhodnutie súhlasíme s podmienkami, ktoré požadujeme zapracovať do projektu pre stavebné povolenie:

- v textovej časti „Odvod dažďových vôd“ sa uvádza, že vsakovacie zariadenia budú vybudované z drenblokov v počte 48 ks vsak VO1 a 32 ks vsak VO2. V tej istej kapitole sa pri hydrotechnických výpočtoch uvádza, počet drenblokov 88 ks pre VO1 aj VO2. Textovú časť je potrebné opraviť a zosúladiť s hydrotechnickými výpočtami. Doplniť návrh potrebného objemu vsakov v m³;
- doplniť hydrotechnický výpočet a návrh potrebného objemu akumuláčnej nádrže v m³;
- SHMÚ v termíne 08/2021 aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa zvýšili. Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky v území je potrebné použiť aktualizovanú 50-ročnú návrhovú prívalovú zrážku $p=0,02$, trvajúcu 120 min., s intenzitou $i=80,6 \text{ l.s-1.ha-1}$ a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácii $k=1$ (podľa SHMU 2021), aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre prívalovú zrážku (pre lokality Karlova Ves, Vinohrady, ..). Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š.p., BVS, a.s. a SHMÚ;
- podmienkou pre návrh vsakovania dažďových vôd, je znalosť hydrogeologických pomerov a vsakovacích schopností horninového prostredia, ktoré určujú priestorové a objemové nároky vsakovacích zariadení.
- ide o značne svahovité územie, v ktorom je potrebné venovať zvýšenú pozornosť zachytávaniu zrážkových vôd a navrhnuť také vodozádržné opatrenia, aby dažďové vody neodtekali na cudzie 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, vrátane plochy pre parkovacie státie odporúčame realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- 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.;
- 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.

UPOZORNENIE:

Nesmie dôjsť k stavebno-technickému, dispozičnému ani prevádzkovému prepojeniu navrhovaných stavieb rodinných domov a tým k zmene typologického druhu stavby na bytový dom, ktorý v stabilizovanom území funkčnej plochy 102; vo „vnútrobloku zástavby rodinných domov a plôch zelene“; v stredovej polohe svahu a v kontaktnom území s lokalitou biocentra Sitina-Starý Grunt nebude možné považovať za súlad s ÚPN.

Nezrovnalosti v textovej časti dokumentácie s názvom: „Odvod dažďových vôd“ nemajú vplyv na posúdenie stavby vo vzťahu k ÚPN.

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre konanie o dodatočnom povolení stavby 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.

Príloha: potvrdené výkresy: Situácia – koordinačná; Rezy;

Co: MČ Bratislava – Karlova Ves + prílohy: Situácia – koordinačná; Rezy;

Magistrát ODI, OUIC – archív

S pozdravom

Ing. arch. Juraj Šujan v.r.
hlavný architekt