

na technickú infraštruktúru s vydaným územným rozhodnutím (č. KV/SU/165/2014/2155/AV /VK zo dňa 16.4.2014, práv. 18.5.2014) na stavbu: „Prístupová komunikácia ku skupine rodinných domov a inžinierske siete“; stavebný povolením pre stavby inžinierskych sietí (č. KV/SU/527/2015/10928/AP zo dňa 31.8.2015, práv. 29.10.2015 a č. OU-BA-OSŽP3-2015/7610/JAJ/IV-4915, práv. 29.3.2015).

Rodinný dom A: samostatne stojaci objekt s 2 nadzemnými a jedným podzemným podlažím v svahovitom území, nepravidelného pôdorysného tvaru s max. rozmermi 13,45m x 10,6m so zastrešením s plochou strechou. Vstup do objektu sa navrhuje SV strany na úrovni 1.NP; vjazd do garáže sa navrhuje zo SZ strany 1.PP. Na 1.PP sa navrhuje tzv. technické zázemie a dvojgaráž; na 1.NP sa navrhuje tzv. denná časť s terasou nad ktorou sa navrhuje pergola; na 2.NP tzv. nočná časť s balkónom na západnej fasáde objektu. Nároky na statickú dopravu v celkovom počte 3 p.m. (2 p.m. v dvojgaráži na 1.PP.; 1 p.m. ako exteriérové).

Rodinný dom B: samostatne stojaci objekt s 2 nadzemnými a jedným podzemným podlažím v svahovitom území na južnom okraji pozemku, nepravidelného pôdorysného tvaru s max. rozmermi 13,45m x 10,65m so zastrešením s plochou strechou. Vstup do objektu na úrovni 1.NP a vjazd do garáže na úrovni 1.PP sa navrhuje zo SV strany objektu.

Na 1.PP sa navrhuje tzv. technické zázemie, miestnosť posilňovne so saunou, hygienické zázemie a dvojgaráž; na 1.NP sa navrhuje tzv. denná časť s terasou; na 2.NP tzv. nočná časť s balkónom, na západnej fasáde objektu.

Súčasťou riešenia sú aj spevnené plochy; ext. bazény a oporné múry pri oboch rodinných domoch. Pokrytie nárokov na statickú dopravu: celkovo 6 p.m. (pre každý rodinný dom 3.p.m.; z toho 2 p.m. ako exteriérové). Ďalej je súčasťou riešenia aj napojenie na technickú infraštruktúru v území (NN, plyn, voda, kanalizácia delená (splašková; dažďová kanalizácia – spoločná akumulčná nádrž o objeme 48m³).

Bilancie intenzity využitia územia (uvedené v projektovej dokumentácii):

Rodinný dom „A“:

- výmera pozemku: 500m²
- zastavaná plocha: 120,13 m²
- plochy zelene: 251,7m²

Intenzita: IZP = 0,24, IPP = 0,37, KZ = 0,50

Rodinný dom „B“:

- výmera pozemku: 530m²
- zastavaná plocha: 132 m²
- plochy zelene: 259,7m²

Intenzita: IZP = 0,25, IPP = 0,44, KZ = 0,49

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 01,02,03 a 05:

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov 01,02,03 a 05 (ďalej len „ÚPN“ v prísl. gramatickom tvare), stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxx, v k. ú. Karlova Ves, (ďalej len „záujmové pozemky“ v prísl. gramatickom tvare), funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**

Funkčné využitie 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 požiaru 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 územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie vnútorného mesta. 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 ²	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 – 1000 m ²	0,22	0,40
				radové RD - pozemky 300 - 450 m ²	0,32	0,25
				átriové RD - pozemky 450 m ²	0,50	0,20
				bytové domy – rozvoľnená zástavba	0,30	0,25

Poznámky:

- *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,

Konštatujeme, že na podklade nami vykonaných kontrolných preverení, index podlažnej plochy (IPP) pri jednotlivých stavbách nie je vyhodnotený v zmysle metodiky ÚPN. Celková podlažná plocha „Rodinného domu A“ dosahuje hodnotu 228,28m² a následne IPP z plošnej výmery pozemkov 500 m² dosahuje hodnotu 0,45; celková podlažná plocha „Rodinného domu B“ dosahuje hodnotu 264 m² a následne IPP z plošnej výmery pozemkov 530 m² dosahuje hodnotu 0,49.

Z hľadiska navrhovanej funkcie (bývanie) a typologického druhu zástavby (rodinný dom) navrhované stavby rešpektujú prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy – málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102; zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia patria medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy.

Z hľadiska navrhovanej intenzity využitia územia („Rodinný dom A“ : IZP = 0,24, IPP = 0,456, KZ = 0,50; „Rodinný dom „B““ : IZP = 0,25, IPP = 0,497, KZ = 0,497) stavby rodinných domov rešpektujú ÚPN regulované prvky intenzity využitia územia viažuce sa ku kódu reg. C, pri priestorovom usporiadaní : RD – pozemok 480 – 600 m² (IZP_{max.}: 0,25; IPP_{max.}: 0,6, KZ_{min.}:0,40).

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:	„Dva rodinné domy, Bratislava – Karlova Ves“
na pozemkoch parc. č.:	parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, v k. ú. Karlova Ves
v katastrálnom území:	Karlova Ves
miesto stavby:	Staré Grunty

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:

- územie, kde sa navrhujú novostavby rodinných domov je súčasťou územia, pre ktoré bola spracovaná Urbanistická štúdia zóny Bratislava – Karlova Ves, Staré Grunty – Líščie údolie (Ing. arch. Dinaj, júl 2004). Uvedená štúdia bola podkladom pre návrh zmeny funkčného využitia územia v pôvodnej platnej celomestskej územnoplánovacej dokumentácii. Aktuálne Mestská časť Bratislava – Karlova Ves obstaráva pre územie, ktorého súčasťou sú aj vyššie uvedené pozemky, spodrobňujúcu územnoplánovaciu dokumentáciu „Územný plán zóny Karlova Ves – Líščie údolie“, v ktorej bude navrhnutá podrobná koncepcia funkčného využívania a hmotovo – priestorového usporiadania územia,
- z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklímy mestského prostredia odporúčame: v maximálnej možnej miere riešiť spevnené plochy, vrátane parkovacích plôch materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, (napr. zatravnovacími tvárnicami); ploché strechy na objektoch v ďalšom stupni dokumentácie odporúčame riešiť ako vegetačné strechy, nepochôdzne strechy ako extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 25 cm),
- zrážkové vody požadujeme v maximálnej možnej miere udržať v území. Parkovacie miesta a spevnené plochy musia byť odvodnené na vlastnom pozemku,
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie požadujeme riešiť projekt sadových úprav vyváženou kombináciou zelene a najneskôr ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav,
- oporné múry, príp. plné oplotenia požadujeme nechať obrásť popínavou zeleňou, (z dôvodu humanizácie dopadu na bezprostredne kontaktné územie). Z hľadiska minimalizácie dopadu navrhovaných terénnych úprav a oporných múrov na charakter verejného priestoru ulice a jeho tvorbu požadujeme, aby horná hrana oporných múrov sledovala sklon príľahlej komunikácie, ako verejného priestoru a charakter krajiny a ich výšková úroveň neprekročila 2 m.,
- všetky stavebnou činnosťou dotknuté pozemky bezodkladne po ukončení prác uviesť do pôvodného stavu,
- časť pozemkov parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, v k. ú. Karlova Ves sa nachádza v ochrannom pásme lesa.

z hľadiska záujmov riešenia verejného dopravného vybavenia:

- podmienkou kolaudácie rodinných domov bude realizácia a kolaudácia prístupovej komunikácie

z hľadiska budúcich majetko - právnych vzťahov:

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre

stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa

UPOZORNENIE:

Vyhodnotenie ukazovateľa intenzity využitia územia - IPP, uvedené v projektovej dokumentácii, nie je v zmysle metodiky ÚPN, čo požadujeme v dokumentácii pre územné rozhodnutie opraviť. Ďalej upozorňujeme, že nesmie dôjsť k plnému prestrešeniu, resp. prestropeniu v mieste navrhovanej pergoly nad terasou pri rodinnom dome „A“, z dôvodu ďalšieho navyšovania výslednice IZP.

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

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 (06/2019), SEVEROZÁPADNÝ POHĽAD – RD A (06/2019); POHĽAD NA ZÁSTAVBU – POZDĹŽNY PROFIL KOMUNIKÁCIE – TRASA

„A“;
Co: MČ Bratislava – Karlova Ves + prílohy
Magistrát – GTI, ODI