



Váš list číslo/zo dňa 4.3.2019 Naše číslo MAGS OUIK 41948/2019 - 90269 Vybavuje/linka Ing. Petrová / kl.491 Bratislava 14.8.2019

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XX
investičný zámer:	„Súbor rodinných domov, Bratislava“, ul. Staré Grunty, k. ú. Karlova Ves
žiadosť zo dňa:	06.03.2019, doplnenie podania zo dňa 29.7.2019
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	DUR
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Tomáš Tines, 5745*11
dátum spracovania dokumentácie:	09/2018; Revízia 01 (Súhrnná Technická správa (str.č.2); SITUÁCIA - POZDĹŽNY REZ POZEMKOM (01/2019); C-SO 01 RODINNÝ DOM 1 – PRIEČNY REZ (09/2018)-REVÍZIA; C-SO 02 RODINNÝ DOM 2 SO SKLADOM A CARPORTOM – PÔDORYS STRECHY (09/2018)-REVÍZIA

Predložená dokumentácia rieši : novostavbu dvoch izolovaných, nepodpivničených, rodinných domov, v t.č. nezastavanej časti svahovitého územia Staré grunty. Členenie stavby:

- SO 01 – RODINNÝ DOM 1
- SO 02 – RODINNÝ DOM 2 SO SKLADOM A CAR-PORTOM
- SO 03 – OPORNÝ MÚR
- SO 04 – SPEVNENÉ PLOCHY
- SO 05 – PRIPOJENIE NA VODOVOD
- SO 06 – PRIPOJENIE NA KANALIZÁCIU
- SO 07 – PRIPOJENIE NA NN
- SO 08 – DAŽĎOVÁ KANALIZÁCIA
- SO 09 - STUDŇA
- SO 10 – GEOTERMÁLNY VRT

„SO 01 – RODINNÝ DOM 1“, o max. pôdorysných rozmeroch 14 x 9m , s 1 bytom, priľahlý ku komunikácii riešenej ako súčasť stavby „Bytový dom Staré Grunty Viladom 2“, (s vydaným záväzným stanoviskom k investičnej činnosti, pod č. MAGS OUIK 45856/18 – 335838 zo dňa 17.1.2019, ktorá je predĺžením komunikácie s územným rozhodnutím, vydaným MČ Bratislava-

Karlova Ves, pod č. KV/SU/31/2018/95/Zb zo dňa 25.1.2018), sa navrhuje ako dvojpodlažný, bez podpivničenia, s prestrešením pultovou strechou. Na 1.NP je navrhovaný vstup, zádverie, komunikačné priestory (schodisko, chodba), hygienické zázemie, komora, 4 izby a jeden obytný veľkopriestor so zmiešanou funkciou : kuchyňa, jedáleň a obývacia izba; na 2.NP prístupnom interiérovým schodiskom je riešený jeden obytný veľkopriestor klasifikovaný ako „spoločenská izba“.

Nároky na statickú dopravu v celkovom počte 3 p.m. sú riešené na spevnenej ploche z vegetačných tvárnic severne a severovýchodne od SO 01; dopravné napojenie je z navrhovanej vnútroareálovej komunikácie pozdĺž SZ hranice záujmových pozemkov.

„SO 02 – RODINÝ DOM 2 SO SKLADOM A CAR-PORTOM“, o max. pôdorysných rozmeroch 11 x 9m (rodinný dom), s 1 bytom, situovaný JZ od SO 01, sa navrhuje ako dvojpodlažný, bez podpivničenia, s prestrešením valbovou strechou.

Na 1.NP je navrhovaný vstup, zádverie, schodisko, hygienické zázemie, technická miestnosť, šatník, izba a jeden obytný veľkopriestor so zmiešanou funkciou : kuchyňa a obývacia izba; na 2.NP prístupnom interiérovým schodiskom sú navrhované 3 izby, hygienické zázemie, sklad a chodba. Severne od rodinného domu sa navrhuje jednopodlažný sklad o max. rozmeroch 6 x 2,5m, v predpolí ktorého je spevnená parkovacia plocha s 2.p.m.; sklad s parkovacou plochou je prestrešený valbovou strechou. Nároky na statickú dopravu v celkovom počte 3.p.m. sú riešené na spevnených plochách (čiastočne zo zatrávňovacej dlažby) SZ od SO 02.

Dopravné napojenie je navrhované vnútroareálovou, obojsmernou, slepou komunikáciou so zatrávňovacej dlažby, o celkovej dĺ. 41,956 m a min. šírke 4,2m, ktorá je navrhovaná pozdĺž SZ hranice vymedzeného, záujmového územia a ktorá nadväzuje na navrhovanú komunikáciu v rámci stavby „Bytový dom Staré Grunty Viladom 2“.

Oporný múr (gabiónový - 3x zalomený), sa navrhuje prevažne na JZ, čiastočne na JV hranici pozemku, vyčleneného pre SO 01 a čiastočne pozdĺž vnútroareálovej komunikácie. Súčasťou návrhu je aj vrtná studňa navrhovaná JZ od SO 02 pre účely polievania záhrady.

Napojenie na technickú infraštruktúru sa navrhuje cez nové prípojky vody, NN, splaškovej kanalizácie s prečerpávaním a dažďovej kanalizácie s odvodom vôd do retenčnej nádrže. Vykurovanie – tepelné čerpadlá systém zem/vzduch (s predpokladanou hĺbkou 70 m).

Bilancie intenzity využitia územia, uvedené v projektovej dokumentácii:

- plocha územia (parc. č. xxxxxxxxxxxxxx, v k. ú. Karlova Ves): 3092 m²

Pre objekt SO 01

- vymedzená plocha pozemku: 599 m²
- zastavaná plocha: 126 m²
- podlažná plocha: 252 m²
- spevnené plochy: 110,8 m²
- plocha zelene: 362,2 m²

Pre objekt SO 02

- vymedzená plocha pozemku: 2493 m²
- zastavaná plocha: 156,7 m²
- podlažná plocha: 255,9 m²
- spevnené plochy: 253 m²
- plocha zelene: 2083,3 m²

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 je prevažná časť pozemkov

parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx, v k. ú Karlova Ves, stanovuje Územný plán hlavného mesta SR Bratislava, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, (ďalej len „ÚPN“ v prísl. gramatickom tvare) funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, **rozvojové územie** vnútorného mesta, **kód. reg. C**; JZ časť záujmových pozemkov v minimálnej ploche zasahuje aj do **stabilizovaného územia** s funkčným využitím : **záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality**, číslo funkcie **1203** .

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 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,

- **záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality**, číslo funkcie **1203**

Podmienky funkčného využitia plôch: Územia slúžiace pre pestovanie rastlín a rekreáciu v záhradách, záhradkárskych a chatových osadách.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: záhrady, stavby pre individuálnu rekreáciu

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä: zeleň líniovú a plošnú, zeleň krajinnú a ekostabilizačnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy

Prípustné v obmedzenom rozsahu: v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, vodné plochy, nádrže, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, kompostárne viazané na funkciu, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

Nepripustné: stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Intenzita využitia územia: JZ časť záujmových pozemkov je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Návrh v rozsahu objektovej skladby nezasahuje do tej časti pozemkov, ktoré sú v zmysle ÚPN súčasťou územia, pre ktoré je stanovené funkčné využitie: záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality, číslo funkcie 1203, ale výlučne v území s funkčným využitím málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102.

Z hľadiska navrhovanej funkcie (bývanie) a typologického druhu zástavby (rodinný dom) patria novostavby rodinných domov 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 navrhovanej intenzity využitia územia pri SO 01 (IZP=0,21, IPP = 0,42, KZ = 0,6) návrh rešpektuje ÚPN regulované prvky intenzity využitia územia viažuce sa ku kódu reg. C pri priestorovom usporiadaní: RD - pozemok 480 – 600 m² (IZP: 0,25, IPP:0,6, KZ: 0,40); pri SO 02 (IZP: 0,156, IPP:0,25, KZ:0,59) návrh rešpektuje ÚPN regulované prvky intenzity využitia územia viažuce sa ku kódu reg. C pri priestorovom usporiadaní: RD - pozemok 600 – 1000 m² (IZP:0,22, IPP:0,6, KZ:0,40).

Navrhovaný 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:	„Súbor rodinných domov, Bratislava“, ul. Staré Grunty, k. ú. Karlova Ves
na pozemkoch parc. č. :	XXXXXXXXXXXXXXXXXX
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 využitia územia funkčnej ploche 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:

- z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia odporúčame v maximálnej možnej miere riešiť spevnené plochy materiálom vode priepustným (napr. zatrávňovacia dlažba,...);
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav vyváženou kombináciou zelene a najneskôr ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav,
- v prípade SO 02 v zmysle metodiky ÚPN sa pri preverovaní intenzity využitia územia uvažovalo s max. výmerou pozemkov 1000m², so zreteľom na reg. tab. a s prihliadnutím na typologický druh stavby – rodinný dom a spôsob zástavby (izolovaná zástavba). V takomto prípade predstavuje plocha zelene 590,3m² z celkovej výmery pozemkov 1000m², pri zastavanej ploche 156,7m² a spevnených plochách vo výmere 253 m²; následne dosahuje intenzita využitia územia nasledujúce hodnoty: IZP = 0,156, IPP=0,25 a KZ = 0,59.

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:

Mestská časť Bratislava – Karlova Ves obstaráva na územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky, územný plán zóny Karlova Ves – Líščie údolie, regulujúci stavebnú činnosť až na parcelu.

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.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, 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 (09/2018),

Co: MČ Bratislava – Karlova Ves + potvrdená príloha
MAGS - OUIC archív