

plynovodu D32; odvod dažďových vôd sa navrhuje do vsakovacích zariadení, príp. akumuláčnej nádrže na pozemku investora.

Bilancie intenzity využitia územia (uvedené v DUR):

- celková výmera (parc. č. xxxxxxxxxx): 3322 m²
- vymedzená časť parc. č. xxxxxxxx (pre výstavbu rodinného domu, ako súčasť funkčnej plochy 102): 703,9 m²
- zastavaná plocha: 149,9 m²
- spevnené plochy vrátane komunikácie a statickej dopravy: 254,5 m²
- zeleň: 299,3 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 sú pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, v k. ú. Karlova Ves, stanovuje Územný plán hlavného mesta SR Bratislava, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, (ďalej „ÚPN“ v prísl. gramatickom tvare), funkčné využitie územia **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102, rozvojové územie**, kód. reg. **C** (prevažná časť parc. č. xxxxxxxx, južná časť parc. č. xxxxxxxx, v k. ú. Karlova Ves) a **stabilizované územie** (parc. č. xxxxxxxx); **ostatná ochranná a izolačná zeleň**, číslo funkcie **1130, stabilizované územie** (prevažná časť parc. č. xxxxxxxx, severná časť parc. č. xxxxxx, k. ú. Karlova Ves)

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 nezahrňa 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

- **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.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: zeleň líniová a plošná

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti s ochrannými pásmami

Intenzita využitia územia:

- prevažná časť parc. č. xxxxxxxx a južná časť parc. č. xxxxxx, v k. ú. Karlova Ves (ako súčasť územia - málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102) 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 reg. C**

Tab.2. Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vnútorné mesto

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 m²	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,

- parc. č. xxxxxxxx, v k.ú. Staré Mesto (ako súčasť územia - málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102); prevažná časť parc. č. xxxxxxxx a severná časť parc. č. xxxxxxxx, v k.ú. Karlova Ves sú súčasťou územia, ktoré územný plán klasifikuje ako **stabilizované územie**.

Rôzne formy zástavby rodinných domov patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy : málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102. Z hľadiska navrhovanej intenzity využitia územia (IZP=0,21, IPP=0,42, KZ=0,42), novostavba rodinného domu na časti parc. č. xxxxxxxx (ktorá je súčasťou rozvojovej funkčnej plochy 102) o celkovej výmere 703,9 m², rešpektuje regulované prvky intenzity využitia územia, viažuce sa ku kódu reg. C (IZP:0,22, IPP: 0,60, KZ:0,40) určené pre priestorové usporiadanie vo väzbe na typ zástavby a plochu pozemku (600 m² – 1000 m²).

Navrhovaný investičný zámer z hľadiska funkcie (bývanie), typologického druhu zástavby (rodinný dom), spôsobu zástavby (izolovaná zástavba) a intenzity využitia územia (IZP=0,21, IPP=0,42, KZ=0,42) **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:	„Novostavba rodinného domu“
na pozemkoch parc. č. :	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Karlova Ves
miesto stavby:	Hany Meličkovej

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 ploché strechy v ďalšom stupni dokumentácie riešiť ako vegetačné, 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); spevnené plochy (vrátane plôch parkovacích) v maximálnej možnej miere požadujeme riešiť z vodopriepustného materiálu (napr. zatravnovacia dlažba,...); prípadné plné oplotenie, resp. oporné múry 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,
- 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 zájmové pozemky sa nachádzajú v rajóne potenciálne nestabilných 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,
- časť stavby (parkovacie miesta, dopravné napojenie) sa nachádza v ochrannom pásme 2x110 kV vedenia; k riešeniu je potrebné predložiť stanovisko prevádzkovateľa siete ZSE, a.s. Bratislava,

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:

V textovej časti projektovej dokumentácie je nesprávne uvedený typ rodinného domu – átriový dom. Navrhovaná novostavba z hľadiska hmotovo – priestorového riešenia nespĺňa parametre átriového domu, čo požadujeme v dokumentácii opraviť. V textovej časti dokumentácie pri bilanciách intenzity využitia územia absentuje údaj týkajúci sa podlažnej plochy rodinného domu, ktorá podľa nami vykonaného kontrolného prepočtu dosahuje hodnotu 300m² a následne IPP = 0,42.

Mestská časť Bratislava – Karlova Ves obstaráva pre územie, ktorého súčasťou sú aj vyššie uvedené pozemky, podrobňujúcu územnoplánovacia dokumentáciu „Územný plán zóny Dlhé Diely 6.

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: Koordinačný výkres z 5.7.2019, Dopravný výkres z 27.6.2019, Pohľady z 22.5.2019,
Co: MČ Bratislava – Karlova Ves + potvrdené prílohy
MAGS - OUIIC archív