



**APLAN, spol. s.r.o.**  
**Landererova 8**  
**811 09 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS OUIIC	Ing. Petrová / kl.491	14.5.2020
	55279/2019 - 449971		

**Vec:**

**Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>RBW s.r.o., Dankovského 3, 811 03 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>„Rodinné domy Nad Ostrovom“, pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxx, v k.ú. Karlova Ves</b>
žiadosť zo dňa:	<b>2.10.2019, doplnenie podania zo dňa 28.11.2019, 14.4.2020 (mailom), 14.5.2020 (mailom)</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie o umiestnení stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Gabriel Brogyányi, * 0439 AA *</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>september 2019 – revízia apríl 2020 november 2019 (Pôdorys stiech; Centrálny rez tunelom)</b>

Predmetom predloženého riešenia je novostavba troch izolovaných rodinných domov, (v dokumentácii označených ako „RD A“, „RD B“ a „RD C“) a zmena dokončenej stavby existujúceho rodinného domu, (v dokumentácii označeného ako „RD D“), vrátane ich napojenia na dopravnú a technickú infraštruktúru v území. Stavby sú navrhované v svahovitom území lokality Dlhé Diely, severne od komunikácie Nad ostrovom. Z hľadiska hmotovo-priestorového riešenia sú rodinné domy „RD A“ – „RD C“ identické; obdĺžnikového pôdorysného tvaru, s 1.PP a dvomi nadzemnými podlažiami, s prestrešením plochými strechami s vegetačnou úpravou.

Dispozičné riešenie „RD A - RD C“ je identické. Na 1. PP sú navrhované priestory pre parkovanie, komunikačné priestory a technická miestnosť; na 1.NP je navrhovaný hlavný vstup so zádverím a kúpeľňou, izba, kuchyňa so špajzou a otvorená jedáleň s obývacou izbou, s prístupom na terasu; na 2.NP sa navrhujú komunikačné priestory, tri izby a 2 x hygienické zázemie. V rodinných domoch („RD A“ – „RD C“) sa v každom navrhuje jeden 5 – izbový byt.

Súčasťou predloženého riešenia je aj navrhovaná zmena dokončenej stavby rodinného domu („RD D“), situovaného v severnej časti vymedzeného, záujmového územia. Zmena dokončenej stavby sa navrhuje v rozsahu: búracie práce, udržiavacie práce, stavebné úpravy a nadstavba. Celková podlažnosť „RD D“, bude po zmene dokončenej stavby : 1PP/2NP +, s prestrešením plochou strechou s vegetačnou úpravou. Dispozične sa „RD D“ navrhuje s jednou 6 - izbovou bytovou jednotkou. Na 1. NP je umiestnený hlavný vstup so zádverím, komunikačné priestory, WC, kúpeľňa, izba a obytný veľkopriestor (obývacia izba, kuchyňa, jedáleň); na 2.NP sú riešené

komunikačné priestory, 3 x izba a 2 x kúpeľňa s WC; na ustúpenom podlaží sú riešené komunikačné priestory, hygienické zázemie a 1 x izba s prístupom na pochôdznu strechu.

Súčasťou riešenia je aj dopravné napojenie stavieb, navrhovanou obojsmernou komunikáciou, (s prestrešením takmer po celej dĺžke), o šírkových parametroch 3,5 m, s tromi vjazdami k navrhovaným rodinným domom „RD A – RD C“, pozdĺž východnej časti vymedzeného záujmového územia, čiastočne s vegetačnou úpravou prestropenia. V mieste napojenia navrhovanej komunikácie sa plánuje vozovka komunikácie Nad Ostrovom rozšíriť na 5 m, smerom na pozemky investora. Každý rodinný dom bude mať zabezpečené tri parkovacie státa.

Súčasťou predloženého riešenia je aj napojenie stavieb na technickú infraštruktúru v území navrhovanými prípojkami vody, kanalizácie a NN. Vykurovanie stavieb sa navrhuje pomocou tepelného čerpadla typu vzduch-voda.

Zásobovanie el. energiou sa navrhuje spoločnou NN prípojkou z distribučného vzdušného vedenia NN v ul. Nad ostrovom, káblom NAYY-J 4x50mm<sup>2</sup> - cez prípojkovú skrinku SPP2 osadenú na stĺpe vzdušného vedenia NN. Z rozvádzača RE pokračuje prívod pre všetky 4 domy káblami NAYY-J 4x16mm<sup>2</sup> do domových rozvádzačov.

Zásobovanie vodou sa navrhuje vodovodnou prípojkou DN25 z uličného rozvodu vody v komunikácii Nad Ostrovom, s ukončením vo VŠ na pozemku investora, v ktorej sa navrhuje osadiť 4 vodomerné zostavy; z VŠ sa navrhujú 4 vodovodné prípojky.

Kanalizácia sa navrhuje ako delená; splaškové vody sa navrhuje odvádzať spoločnou kanalizačnou prípojkou DN200 do verejnej kanalizácie pri komunikácii Devínska cesta. Po výstupe z parcely investora smerom k verejnej kanalizácii sa na zvodovom (ležatom) potrubí osadí 5 splaškových kanalizačných RŠ DN400. Na kanalizačnej prípojke sa pred každým rodinným domom navrhuje RŠ DN400, do ktorých sa budú napájať kanalizácie od jednotlivých rodinných domov. Dažďové vody zo striech budú odvádzané do vsakovacieho zariadenia (bloky EKODREN Drenblok DB60) v počte 6 ks pri každom rodinnom dome. Súčasťou riešenia sú aj spevnené plochy a oporné múry.

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

- celková plocha riešeného územia: 1966 m<sup>2</sup>
- celková podlažná plocha v riešenom území: 785,77 m<sup>2</sup>
- zastavaná plocha v riešenom území („RD A“ – „RD D“): 370,57 m<sup>2</sup>
- zastavaná plocha prislúchajúcich prestrešených častí príjazdovej komunikácie: 120,33 m<sup>2</sup>
- celková zastavaná plocha v riešenom území : 490,9 m<sup>2</sup>
- plocha zelene v riešenom území (rastlý terén): 912,74 m<sup>2</sup>

IZP = 0,25, IPP = 0,4, KZ = 0,46

„RD A“ :

- plocha pozemku: 485 m<sup>2</sup>; zastavaná plocha (RD): 91 m<sup>2</sup>; zastavaná plocha prislúchajúcej časti prestrešenej príjazdovej komunikácie: 30,08 m<sup>2</sup>; podlažná plocha: 182 m<sup>2</sup>; plocha zelene – rastlý terén (po odpočítaní všetkých spevnených plôch na vymedzenom pozemku, prislúchajúcej plochy komunikácie a gabiónov) : 221,14 m<sup>2</sup>,

IPP = 0,375, IZP = 0,25, KZ = 0,456

„RD B“ :

- plocha pozemku: 485 m<sup>2</sup>; zastavaná plocha (RD): 91 m<sup>2</sup>; zastavaná plocha prislúchajúcej časti prestrešenej príjazdovej komunikácie: 30,08 m<sup>2</sup>; podlažná plocha: 182 m<sup>2</sup>; plocha zelene – rastlý terén (po odpočítaní všetkých spevnených plôch na vymedzenom pozemku a prislúchajúcej plochy komunikácie) : 242,92 m<sup>2</sup>,

IPP = 0,375, IZP = 0,25, KZ = 0,501

„RD C“:

- plocha pozemku: 485 m<sup>2</sup>; zastavaná plocha (RD): 91 m<sup>2</sup>; zastavaná plocha prislúchajúcej časti prestrešenej príjazdovej komunikácie: 30,08 m<sup>2</sup>; podlažná plocha: 182 m<sup>2</sup>; plocha zelene – rastlý terén (po odpočítaní všetkých spevnených plôch na pozemku a prislúchajúcej plochy komunikácie): 214,63 m<sup>2</sup>,

IPP = 0,375, IZP = 0,25, KZ = 0,443

„RD D“:

- plocha pozemku: 511 m<sup>2</sup>; zastavaná plocha (RD): 97,57 m<sup>2</sup>; zastavaná plocha prislúchajúcej časti prestrešenej príjazdovej komunikácie: 30,08 m<sup>2</sup>; podlažná plocha: 239,77 m<sup>2</sup>; plocha zelene - rastlý terén (po odpočítaní všetkých spevnených plôch na pozemku a prislúchajúcej plochy komunikácie): 234,05 m<sup>2</sup>  
IPP = 0,469, IZP = 0,25, KZ = 0,469

*Upozorňujeme, že pri bilanciách KZ v prípade „RD D“, dosahuje koeficient zelene hodnotu 0,458.*

**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 parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, 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. Napojenie na technickú infraštruktúru sa navrhuje aj v území s funkčným využitím: **námestia a ostatné komunikačné plochy a ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130, stabilizované územie.**

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

- **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

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

- **námestia a ostatné komunikačné plochy** sú verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela.

### Intenzita využitia územia:

- záujmové pozemky, ktoré sú súčasťou 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**

kód. regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názor urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP	KZ
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 - 600 m <sup>2</sup>	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 - 1000 m <sup>2</sup>	0,22	0,40
				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>).

- záujmové pozemky, cez ktoré sa navrhuje napojenie na technickú infraštruktúru v území a sú súčasťou územia - **ostatná ochranná a izolačná zeleň**, číslo funkcie **1130**, sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. **Stabilizované územie** je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast, resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.



- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav,
- 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 Bratislavy, 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. Na predmetné územie obstaráva Mestská časť Bratislava – Karlova Ves územný plán zóny - ÚPN 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.

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:** Situácia, Koordinačná situácia, situácia dopravy, Centrálny rez tunelom,

Co: MČ Bratislava – Karlova Ves + prílohy  
Magistrát – OUI, ODI