



I.P.B PARTNER – združenie

**Orenburská 17A
821 06 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS OUIC 51339/2016-333839	Ing. Petrová / 491	24.04.2017

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	
investičný zámer:	„Rodinný dom XXXXX“
žiadosť zo dňa:	02.08.2016, doplnená 12/2016 a 03/2017
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Dušan Dinaj * 0405 AA*
dátum spracovania dokumentácie:	07/2016, 12/2016 (grafická časť)

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu izolovaného rodinného domu s 3 bytmi, s jedným podzemným podlažím vnímateľným nad terénom, dvomi nadzemnými podlažiami a posledným ustúpeným podlažím s prestrešením plochou strechou, v svahovitom území medzi ul. Líščie údolie a Staré Grunty. Byty sú sprístupnené spoločným vertikálnym schodiskom na SV strane rodinného domu. Na 1.PP. sa navrhuje 7 parkovacích státí a technická miestnosť; na 1.NP sprístupnenom cez ext. vyrovnávacie schodisko na JV a SV strane rodinného domu sa navrhuje 5-izbový byt s príslušenstvom a schodiskový priestor so samostatným vstupom, pre sprístupnenie 5-izbového bytu na 2.NP a 3-izbového bytu s obytnou kuchyňou na ustúpenom podlaží. Pozdĺž časti SV fasády 1.NP sa navrhuje terasa stabilizovaná opornými múrmi; 2.NP a ustúpeného podlažia sa navrhuje pavlač. Pozdĺž časti JZ fasády rodinného domu na úrovni 1.NP a 2.NP navrhuje balkón a loggia. Na teréne s JZ orientáciou sa navrhuje spoločná terasa a nekrytý bazén stabilizovaný opornými múrmi. Prístup k rodinnému domu sa navrhuje novou obojsmernou, slepou komunikáciou na pozemkoch parc.č. 672/19, 672/21 a 672/22 v k.ú. Karlova Ves, o šírke 3,0 m, dl. 90,0m s premenlivým sklonom od 8 – 25 % (v najstrmšej časti s vyhrievaním) s dopravným napojením na komunikáciu - Líščie údolie. Nároky na statickú dopravu v celkovom počte 7 parkovacích miest sú zabezpečené na úrovni 1.PP. Ďalej sa navrhuje napojenie na technickú infraštruktúru (voda, kanalizácia, NN) z rozvodov v ul. Líščie

údolie, Staré Grunty a Belánikova ul. Odvod dažďových vôd sa navrhuje do vsaku. Vykurovanie sa navrhuje tepelným čerpadlom. Súčasťou riešenia je aj požiarne nádrž (14m³) navrhovaná pri južnom nároží rodinného domu.

Bilancie (uvedené v dokumentácii):

- celková plocha pozemkov: 1709 m², z toho vo funkčnej ploche 102 : 974 m²
- zastavaná plocha: 214,11 m², podlažná plocha: 535,27 m², plocha zelene: 653 m², spevnené plochy: 106,89 m²,
- intenzita využitia územia (na plochu 974m²): IZP: 0,22, KZ:0,60, IPP:0,55

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 (ďalej ÚPN):

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov (ďalej ÚPN) stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky parc.č. 535/1, 532/24, 672/21, 672/19, 2968/27, 2968/71, 2968/47, 2968/46, 672/22, 2975/1, 2968/3, 2968/102, 2968/93 v k.ú. Karlova Ves, reguláciu funkčného využitia plôch:

- **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, **rozvojové územie**, kód reg. **C**, (časť parc.č. 2968/47 (656 m²), 2968/46, 672/19, 2975/1, 2968/3, 2968/102, 2968/93 v k.ú. Karlova Ves),
- **ostatná ochranná a izolačná zeleň**, číslo funkcie **1130**, **stabilizované územie**, (parc.č. 672/21, 672/22 v k.ú. Karlova Ves),
- **záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality**, číslo funkcie **1203**, **stabilizované územie**, (parc.č. 2968/71, časť parc.č. 2968/47 v k.ú. Karlova Ves),
- **námestia a ostatné komunikačné plochy**, (parc.č. 535/1, 532/24 v 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 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.

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

Prípustné v obmedzenom rozsahu: v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané, zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu, zariadenia drobných prevádzok služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

Nepripustné: v území nie je prípustné umiestňovať najmä - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov, bytové domy nad 4 nadzemné podlažia, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

- **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

Prípustné v obmedzenom rozsahu: v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: stavby pre individuálnu rekreáciu mimo koridorov plynovodov, vodovodov, produktovodov, drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, ČSPH, diaľničné odpočívadlá, odstavné státi a parkoviská, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia, zariadenia na separovaný zber odpadov miestneho významu okrem nebezpečného odpadu.

Nepripustné: stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

- **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

- **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:

- časť pozemku parc.č. 2968/47 (o plošnej výmere 656 m²) a pozemky parc.č. 2968/46, 672/19, 2975/1, 2968/3, 2968/102, 2968/93 v k.ú. Karlova Ves, sú súčasťou územia málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, 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 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 600-1000m²	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	0,30	0,35

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 (m2) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m2).*

- pozemky parc.č. 672/21, 672/22, 2968/71, časť parc.č. 2968/47, 535/1 a 532/24 v k.ú. Karlova Ves, sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Rodinný dom patrí medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy - málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102. Hmotovo-priestorovým a objemovým riešením rodinný dom rešpektuje územným plánom regulované hodnoty intenzity využitia územia, viažuce sa k funkcii - málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, kód. reg. C.

Bazén a spevnené plochy patria medzi prípustné v obmedzenom rozsahu spôsoby využitia funkčnej plochy - záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality, číslo funkcie 1203. Dopravná a technická infraštruktúra patrí medzi prevládajúce, resp. prípustné spôsoby využitia plôch v ktorých sa navrhuje.

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:	„Rodinný dom XXXXX“
na pozemkoch parc.č. :	535/1, 532/24, 672/21, 672/19, 2968/71, 2968/47, 2968/46, 672/22, 2975/1, 2968/3, 2968/102, 2968/93
v katastrálnom území:	Karlova Ves
miesto stavby:	Líščie údolie - 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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- novostavba rodinného domu, vrátane napojenia na technickú a dopravnú infraštruktúru v území sa navrhuje na pozemkoch, ktoré sú v zmysle ÚPN súčasťou viacerých funkčných plôch. Intenzita využitia územia (IZP, IPP a KZ), dosahovaná navrhovanou novostavbou rodinného domu bola preukazovaná a posudzovaná na celkovú výmeru pozemkov parc.č. 2968/47 (656 m²), 2968/46 (103m²) a 672/19 (215m²) v k.ú. Karlova Ves, o celkovej výmere 974m²,
- k navrhovanej technickej a dopravnej infraštruktúre na pozemkoch parc.č. 672/21, 672/22 v k.ú. Karlova Ves, ktoré sú v zmysle ÚPN súčasťou funkčnej plochy 1130, požadujeme v územnom konaní predložiť stanovisko prevádzkovateľa (správcu) horúcovodu DN 400,

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy,
- všetky stavebnou činnosťou dotknuté pozemky bezodkladne po ukončení prác uviesť do pôvodného stavu,
- v ďalšom stupni konania predložiť projekt sadových úprav, ako kombináciu kríkovej a vzrastlej zelene a ich realizáciu preukázať v kolaudačnom konaní,
- vhodnosť navrhovaného spôsobu odvádzania dažďových vôd preukázať inžinierko - geologickým a hydro – geologickým posúdením záujmového územia,
- navrhované spevnené plochy odporúčame v prevažnej miere riešiť z vodopriepusných materiálov (napr. zatrávňovacia dlažba, štrk),
- oporné múry požadujeme nechať obrásť popínavou zeleňou,

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

z hľadiska dopravnej a technickej infraštruktúry:

- v zmysle ÚPN je pozdĺž komunikácie Líščie údolie navrhované trasovanie hlavnej cyklistickej trasy,
- vzhľadom na parametre prístupovej komunikácie požadujeme, aby komunikácia slúžila výlučne na dopravnú obsluhu stavby rodinného domu s 3 bytovými jednotkami. Pri ďalšej výstavbe v území Staré Grunty – Líščie údolie nebude možné obsluhovať po danej komunikácii iné pozemky v lokalite,
- prístupová komunikácia bude mať charakter účelovej komunikácie a nebude zaradená do siete miestnych komunikácií na území hl.m. SR Bratislavy.

UPOZORNENIE:

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

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Prílohy (zmenšené fotokópie): koordinčná situácia, pôdorys 1.PP-ustúpené podlažie, Rez
AA, Pohľady

Co: MČ Bratislava – Karlova Ves (+ prílohy)
Magistrát – OUIC archív, ODI,