

s vegetačnou úpravou. V bytovom dome sa navrhuje 16 bytových jednotiek, spoločné priestory, kobky a kotolňa (1.PP). Každý byt má navrhovaný balkón alebo terasu, byty na úrovni terénu majú navrhované predzáhradky.

SO 102 BYTOVÝ DOM – OBJEKT B (ďalej len „SO 102“), so vstupmi na úrovni 2.PP a 1.NP sa navrhuje s dvomi podzemnými podlažiami, čiastočne vnímateľnými nad terénom, štyrmi nadzemnými podlažiami a posledným ustúpeným podlažím s prestrešením plochu strechou s vegetačnou úpravou. V bytovom dome sa navrhuje 18 bytových jednotiek, spoločné priestory, kobky a kotolňa (1.PP). Každý byt má navrhovaný balkón alebo terasu, byty na úrovni terénu majú navrhované predzáhradky.

SO 103 PODZEMNÁ GARÁŽ – OBJEKT C, sa navrhuje medzi stavbami SO 101 a SO 102. Stavba sa navrhuje s tromi podzemnými podlažiami, vzájomne prepojenými jednopruhovými obojsmernými rampami, schodiskom a výťahom. Vjazd/výjazd do podzemnej garáže sa navrhuje z Matejkovej ul. na úrovni 1.PP. Prestrešenie garáže sa navrhuje plochou strechou, s funkciou pobytového priestoru s chodníkmi, zeleňou a detským ihriskom, ktorý bude prístupný bezbariérov aj z pešieho ťahu na Matejkovej ulici. Prestrešenie bytových domov sa navrhuje plochými strechami s extenzívnou zeleňou. V bytových domoch sa celkovo navrhuje 34 bytov; v podzemnej garáži sa navrhuje 61 p.m. Súčasťou predloženého riešenia sú aj terénne úpravy a oporné múry.

Dopravné napojenie sa navrhuje pravo/pravým vjazdom a výjazdom z Matejkovej ul.; navrhované spevnené plochy pre peších sa napoja na jestvujúce pešie trasy.

Súčasťou predloženého riešenia je aj napojenie stavieb na technickú infraštruktúru v území. Odvod odpadových vôd sa navrhuje delenou kanalizáciou. Splaškové vody z SO 101 a časti SO 102 budú odvádzané do navrhovaného areálového rozvodu splaškovej kanalizácie – „STOKA A“, DN 200 a do nej zaústené DN 150, na ktorom sa navrhujú KŠ, s následným zaústením do mestskej kanalizácie DN 300 v ul. Nad Sihoťou; splaškové vody z ostávajúcej časti SO 102, budú odvádzané do navrhovanej „STOKY C“, DN 200, ktorá bude zaústená do mestskej kanalizácie DN 600 v Matejkovej ul. Dažďové vody zo striech objektov a spevnených plôch budú odvádzané do navrhovanej dažďovej kanalizácie „STOKA B“ a „STOKA B1“ (DN 200, DN150) a následne zvedené do kanalizácie v ul. Nad Sihoťou, cez navrhovanú RN o objeme 22 m³. Zásobovanie plynom sa navrhuje novou STL prípojkou plynu z rozvodu v ul. Nad Sihoťou; zásobovanie vodou bude cez novú prípojku ukončenú vo VŠ s 3 vodomermi, z vodovodu v Matejkovej ul. Pre polievanie zelene sa navrhuje studňa ø200 mm (pri RN), z ktorej sa navrhuje vnútro areálový vodovod s úžitkovou vodou pre polievanie zelene. Vo východnej časti záujmového územia sa navrhuje požiarne nádrž o objeme 35 m³. Zásobovanie bytových domov a parkovacieho domu el. energiou, sa navrhuje z novonavrhovanej TS 630 kVA na parc. č. xxxxx, v k.ú. Karlova Ves, ktorá bude zaradená do exist. 22 kV linky č. 1041, pomocou káblových spojok a nových káblov. Linka bude vedená na ul. Dlhé Diely a ul. Nad Sihoťou a napája exist. TS 1185-000. Z navrhovanej TS budú vedené NN prípojky pre stavby SO 101, SO 102 a SO 103. Súčasťou navrhovaného riešenia je aj vnútro areálové osvetlenie. Zdrojom tepla pre vykurovanie sú nízkotlakové, plynové, teplovodné kotolne navrhované na 1.PP bytových domov.

Existujúca prípojka kanalizácie DN 250 z BD Jamnického, križujúca záujmové územie zostáva zachovaná; jestvujúce prípojky k rodinnému domu v záujmovom území, ktorý sa navrhuje asanovať, budú zrušené.

Stavebné objekty:

SO 101 BYTOVÝ DOM - OBJEKT A

SO 102 BYTOVÝ DOM – OBJEKT B

SO 103 PODZEMNÁ GARÁŽ – OBJEKT C

SO 201 PRÍPOJKA NN PRE SO 101

SO 202 PRÍPOJKA NN PRE SO 102

SO 203 PRÍPOJKA NN PRE SO 103

SO 204 VNÚTROAREÁLOVÉ OSVETLENIE

SO 205 PRÍPOJKA VN

SO 206 PRÍPOJKA SLABOPRÚDU

SO 301 PRÍPOJKA VODY PRE SO 101 A PRE SO 102

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

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:

- pozemky, resp. ich časť, ktoré sú súčasťou územia, v ktorom ÚPN stanovuje funkčné využitie 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 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

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, resp. ich časť, ktoré sú súčasťou územia, v ktorom ÚPN stanovuje funkčné využitie územia: **ostatná ochranná a izolačná zeleň**, číslo funkcie **1130**, je 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

formami rodinných domov odporúčame fasádu ako aj balkóny v ďalšom stupni projektovej dokumentácie viac štrukturovať a do architektonického výrazu severnej i južnej fasády vložiť vertikálne deliace prvky, resp. z hľadiska dosiahnutia súkromia balkóny (juh) nespájať do priebežného horizontálneho prvku,

- v súlade s ÚPN 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov tvoria náplň funkčnej plochy 102, rozvojové územie, premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby (max. 4+), viacpodlažná bytová zástavba v tomto prípade dotvára kompozičnú kostru málo podlažnej zástavby rodinných domov okolo ulice Matejková. V kontakte s priestorom komunikácie sú jestvujúce oporné múry, tieto žiadame riešiť ako vegetačné steny,
- z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia: spevnené plochy odporúčame v maximálnej možnej miere riešiť z vodopriepustného materiálu (napr. zatravnovacia dlažba,...); prípadné plné oplotenie, resp. oporné múry požadujeme nechať obrásť popínavou zeleňou,
- z hľadiska požiadaviek vyplývajúcich zo strategických dokumentov HM SR Bratislavy v súlade s Akčným plánom adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy na roky 2017-2020 - Adaptačné opatrenia súvisiace so zmenou klímy:
 - z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklimy mestského prostredia žiadame realizovať ploché strechy ako vegetačné (extenzívne alebo intenzívne) aj v ďalších stupňoch konania na príslušnom stavebnom úrade a ich realizáciu overiť v rámci kolaudačného konania,
 - v maximálnej možnej miere realizovať všetky aj spevnené povrchy na pozemku ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu (prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území);
 - zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov, odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami - polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod. Dažďové vody požadujeme v maximálnej možnej miere udržiavať v území,
 - na zamedzovanie prílišného prehrievania stavieb a povrchov pozitívne vplyva voľba materiálov svetlých farieb na fasáde objektu ako aj pri tvorbe plôch na teréne,
 - z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád a vertikálnych oporných múrov a stien odporúčame tieto realizovať tieto ako vegetačné,
- pri vypúšťaní dažďovej vody do verejnej kanalizácie upozorňujeme, že verejná kanalizačná sieť v Bratislave je preťažená a správca vodovodov a kanalizácií BVS, a.s. nepovoľuje pre novú výstavbu zaústenie dažďových vôd do verejnej kanalizácie. Dažďové vody do verejnej kanalizácie je možné odvádzať len v obmedzenom, nevyhnutnom množstve, ktoré nie je možné infiltrovať na území kde dopadli,
- spevnené plochy a prístupová komunikácia musia byť navrhnuté a odvodnené tak, aby dažďové vody nestekali na okolité cudzie pozemky, ale boli infiltrované na pozemku stavebníka,
- pri návrhu vsakovacích zariadení musí byť posúdené, či tieto negatívne neovplyvnia okolitú zástavbu, resp. iné zariadenia. Podmienkou pre návrh vsakovania dažďových vôd je znalosť geologických, hydrogeologických pomerov a vsakovacích schopností horninového prostredia, ktoré určujú priestorové nároky vsakovacieho zariadenia,
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie požadujeme riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav. Pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby tieto neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu. Riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v 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,

z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia:

- v prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu,

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:

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 : Architektonická a koordinačná situácia, Rez A-A,

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