

**PETRING, s.r.o.**  
**Nám. Hraničiarov 6/B**  
**851 03 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS OUIIC	Ing. Petrová / kl.491	22.02.2021
	63141/2020 - 463832		

Vec

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

investor:	<b>Entropia s.r.o., Jégeho ul. č. 6, 821 08 Bratislava</b>
investičný zámer (stavba) :	<b>Mestská vila – Staré Grunty, parc. č. xxxxxx, v k.ú Karlova Ves</b>
žiadosť zo dňa:	<b>05.11.2020</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. Michal Lang, * 1912 AA *</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>08/2020</b>

Obsahom predloženého riešenia je novostavba bytového domu, v svahovitom území vymedzenom ul. Staré Grunty – Líščie údolie. Pozemok s JZ klesaním (cca 11 m) sa nachádza pri obratisku, v koncovej polohe komunikácie: „Prístupová komunikácia ku skupine rodinných domov a inžinierske siete, Staré Grunty – Sitina“, s vydaným stavebným povolením (vydala mestská časť Bratislava – Karlova Ves, pod č. KV/SU/127/2019/3976/1/ZM zo dňa 20.02.2019, právoplatné 17.7.2019).

Z hľadiska architektonického stvárnenia a hmotovo – priestorového riešenia sa bytový dom navrhuje ako 6-podlažný, s kompaktným pravouhlým pôdorysom, s výškovou segregáciou hmoty (podzemná/nadzemná) a s výrazným optickým prepojením v polohe hlavného nástupu a parkovania na 2.NP. Celková navrhovaná podlažnosť: dve podzemné podlažia vnímateľné nad terénom, tri nadzemné podlažia plus ustúpené podlažie. Z hľadiska funkcie a dispozičného riešenia sa v bytovom dome navrhuje 6 bytových jednotiek, z toho z toho 5 bytov pod tzv. vstupným podlažím (2.NP) a jeden mezonetový nad vstupným podlažím (3.NP - ustúpené podlažie). Technologické zázemie bytového domu sa navrhuje na 2.PP a 2.NP.

Peší prístup aj dopravný prístup k parkovacím státiam (na streche 1.NP) je navrhovaný na úrovni 2.NP. Plocha parkoviska na 2.NP (strecha 1.NP) opticky člení objem stavby na dve hmoty, tzv. „spodnú hmotu“ (2.PP – 1.NP) a tzv. „hornú hmotu“ (3.NP plus ustúpené podlažie), nesenu na stĺpových konštrukciách a vertikálnom komunikačnom jadre, ktoré tvorí výťah a schodisko. Z dôvodu odľahčenia hmoty najvyššieho podlažia je posledné, ustúpené podlažie riešené

„skleneným boxom“. Všetky navrhované strešné roviny sú riešené ako zelené strechy s extenzívnou zeleňou, resp. štrkom.

Súčasťou predloženého riešenia sú aj oporné múry v rámci pozemku riešené z gabiónov, na hranici so susednými pozemkami riešené z pohľadového betónu.

Nároky na statickú dopravu v celkovom počte 12 p.m. sú riešené na pozemku stavebníka; 9 p.m. na streche 1.NP, ďalšie 3 p.m. na spevnených plochách.

Dopravné napojenie novostavby bytového domu je navrhované jedným vjazdom/výjazdom z povolenej obojsmernej, slepej komunikácie FT D1. Súčasťou predloženého riešenia je napojenie novostavby bytového domu na povolenú technickú infraštruktúru v území, novými prípojkami vody, delenej kanalizácie (splašková/dažďová) a NN. Odvod dažďových vôd sa navrhuje do retenčnej nádrže o objeme 5m<sup>3</sup> s bezpečnostným prepadom na terén, s povoleným odtokom podľa požiadaviek BVS, a.s.

*Členenie stavby:*

SO 01 Mestská vila

SO 02 Dopravné napojenie, parkovisko a spevnené plochy

SO 03 Oporné múry a oplotenie

SO 04 Prípojka vody – domová časť

SO 05 Prípojka splaškovej kanalizácie – domová časť

SO 06 Odvodnenie striech a spevnených plôch

SO 07 Prípojka NN – domová časť

SO 08 Sadové úpravy

*Plošné a objemové ukazovatele (uvedené v projektovej dokumentácii):*

- plocha riešeného územia: 1000 m<sup>2</sup> (z toho 924,84 m<sup>2</sup> vo funkčnej ploche 102; 75,16 m<sup>2</sup> vo funkčnej ploche 1203),
- zastavaná plocha: 272,25 m<sup>2</sup>
- spevnené plochy: 205,19 m<sup>2</sup>
- prírodná plocha : 447, 40 m<sup>2</sup>
- podlažná plocha (nadzemné podlažia): 518,71 m<sup>2</sup>
- podlažná plocha (podzemné podlažia): 490,55 m<sup>2</sup>

Intenzita využitia územia (časti pozemku vo funkčnej ploche, č.f. 102):

IZP = 0,29, IPP = 0,56, KZ = 0,48

**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 investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05 a 06 (ďalej len „ÚPN“):**

ÚPN stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je pozemok reg. „C“ KN parc. č. xxxxxx, v k.ú. Karlova Ves, funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, **rozvojové územie**, kód. reg. C (časť pozemku o výmere 924, 84 m<sup>2</sup>) a **záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality**, číslo funkcie **1203**, **stabilizované územie** (časť pozemku o výmere 75,16 m<sup>2</sup>).

**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

#### ▪ 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

**Neprípustné:** stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

### Intenzita využitia územia :

- prevažná časť pozemku reg. „C“ KN parc. č. xxxxxx, v k.ú. Karlova Ves, ktorá je súčasťou územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, je 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 ( $m^2$ ) = KZ x rozloha funkčnej plochy ( $m^2$ ).
- ostávajúca časť pozemku reg. „C“ KN parc. č. xxxxxx, v k.ú. Karlova Ves, ktorá je súčasťou územia: **záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality**, číslo funkcie **1203**, je súčasťou územia ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Pre posúdenie investičného zámeru nachádzajúceho sa len v časti funkčnej plochy platia na ploche, na ktorej má byť realizovaný zámer zástavby definície a ukazovatele intenzity využitia územia záväzné pre celú funkčnú plochu. V konkrétnom bloku je možné riešiť návrh zástavby celého bloku s vyjadrením etapizácie zástavby, a to na úrovni riešenia ÚPN Z, UŠ Z, resp. dokumentácie pre územné rozhodnutie.

Záväzná časť územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05 a 06:

časť C.1. *Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, kap. 1.2.4. Špecifické požiadavky na priestorové usporiadanie a funkčné využitie na úrovni mestských častí, rozvíjať:*

- Líščie údolie – západný svah polyfunkčnou zástavbou pozdĺž ul. Staré Grunty a rôznymi formami málopodlažnej bytovej zástavby s prevahou rodinných domov a zelene v strednej svahovej časti

časť C.2. *Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia jednotlivých plôch,*

kap. 2.2.1 *Intenzita využitia funkčných plôch :*

*za základné charakteristiky zhodnotenia územia je potrebné považovať:*

- spôsob využitia územia, t.j. funkčné využitie
- intenzitu (mieru) využitia územia.

kap. 2.2.4. *Regulácia funkčného využitia plôch:*

funkcie prípustné: môžu byť v území povoľované a umiestňované voľne, pokiaľ nenarušia základnú (dominantnú) funkciu územia, (hygienické predpisy, preslnenie, odstupy a pod.).

časť C.3. **ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA BÝVANIA**

*Samostatne stojace RD umiestňovať na území mesta iba:*

- v tesnom kontakte s prírodnými územiami,
- v polohách významných pre zachovanie obrazu mesta,
- v kontakte s pamiatkovými zónami,
- v rámci intenzifikácie - uličnej zástavby a na plochách veľkorozmerných záhrad,
- v zložitých terénnych podmienkach (nad 12° sklon terénu).

kap. 3.2. *Zásady a regulatívy novej bytovej výstavby*

v rozvojových územiach štruktúru, mierku i hustotu zástavby diferencovať podľa polohy, a to:

- v dotyku s jestvujúcim zastavaným územím,
- v dotyku s masívmi zelene a chránenými územiami,
- v pohľadovo významných bodoch a líniách panorámy mesta,
- v ťažiskových, územne rozsiahlych rozvojových lokalitách s uplatnením aktuálnych trendov bývania.

**VYHODNOTENIE:**

Z hľadiska spôsobu využitia územia, sú bytové domy – rozvoľnená zástavba, v ÚPN zaradené medzi prípustné spôsoby využitia územia: málopodlažná zástavba obytného územia, rozvojové územie, kód reg. C, pokiaľ nenarušia základnú (dominantnú) funkciu územia.

So zreteľom na vyššie uvedené záväzné kap. ÚPN (poloha záujmového pozemku v rámci funkčnej plochy – stredná svahová časť; technické parametre dopravného napojenia; zložitý terénne podmienky), nepovažujeme bytový dom za súlad s ÚPN.

Bytový dom v tejto časti územia funkčnej plochy nepovažujeme za vhodný a primeraný z hľadiska „typológie“ pre budúcu zástavbu, ktorá má reprezentovať typ zástavby a formovať tak budúci rozvoj a obraz v tejto časti funkčnej plochy.

Z hľadiska intenzity využitia územia je táto v predloženej projektovej dokumentácii posudzovaná k záväzne stanoveným prvkom intenzity využitia územia (IZP, IPP a KZ), určeným pre druh zástavby bytový dom – rozvoľnená zástavba, ktorý považujeme za rozpor s ÚPN.

Konštatujeme, že IPP nie je v dokumentácii vyhodnotený v súlade s metodikou ÚPN. Podľa nami realizovaného kontrolného prepočtu je  $IPP = 0,674$ , pričom max. hodnotu vo väzbe na kód reg. C pri bytovom dome ÚPN stanovuje na 0,60.

Z uvedeného vyplýva, že uvažovaný zámer je v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

### Hlavné mesto SR Bratislava N E S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	<b>Mestská vila – Staré Grunty</b>
na pozemkoch parc. č.:	<b>xxxxxxx</b>
v katastrálnom území:	<b>Karlova Ves</b>
miesto stavby:	<b>Staré Grunty</b>

#### *Odôvodnenie:*

Na územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok je v platnosti územnoplánovacia dokumentácia na celomestskej úrovni – ÚPN; územný pán zóny spodrobňujúci reguláciu až na parcelu, na územie schválený nie je (pozn.: m.č. Bratislava - Karlova Ves obstaráva na predmetné územie ÚPN – Z).

Vymedzená časť záujmového pozemku s navrhovaným bytovým domom je podľa ÚPN súčasťou rozvojového územia vnútorného mesta, s funkciou: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, kód reg. C. Podľa ÚPN sú rodinné domy zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy, č.f. 102; bytové domy do 4 nadzemných podlaží - rozvoľnená zástavba, sú zaradené medzi prípustné spôsoby využitia územia.

V zmysle záväznej časti ÚPN, časť C.1., kap. 1.2.4. *Špecifické požiadavky na priestorové usporiadanie a funkčné využitie na úrovni mestských častí*, je stredná, svahová časť vymedzeného územia, ktorého súčasťou je aj záujmový pozemok, určená pre bytovú zástavbu s prevahou rodinných domov. S bytovými domami ÚPN uvažuje primárne pozdĺž komunikácie Staré Grunty. V zmysle záväznej časti C.2., kap. 2.2.4. *Regulácia funkčného využitia plôch*, môžu byť stavby, ktoré sú v ÚPN zaradené medzi „prípustné spôsoby využitia územia“, voľne umiestňované a povoľované, pokiaľ nenarušia základnú (dominantnú) funkciu územia, čo predložené riešenie nepreukázalo. Ďalej v zmysle záväznej časti ÚPN, časť C.3. *ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA BÝVANIA: samostatne stojace RD umiestňovať na území mesta iba: v tesnom kontakte s prírodnými územiami; v polohách významných pre zachovanie obrazu mesta a v zložitých terénnych podmienkach (nad 12° sklon terénu)*. Uvedené atribúty záujmový pozemok spĺňa.

Za ďalší limitujúci prvok v území pri posudzovaní typologického druhu zástavby, je možné považovať aj komunikáciu, zabezpečujúcu dopravnú obsluhu tejto vymedzenej časti územia funkčnej plochy. Technické parametre komunikácie (FT D1, ukľudnená, slepá, bez odčleneného chodníka, s prekročeným normovým sklonom), boli navrhované pre plánovanú výstavbu 15 rodinných domov; s výstavbou bytových domov sa v tejto časti územia neuvažovalo.

V nadväznosti na vyššie uvedené, bytový dom v tejto časti rozvojového územia nepovažujeme za vhodný a primeraný z hľadiska „typológie“ pre prípadnú, budúcu zástavbu, ktorá má reprezentovať typ zástavby v tomto území a formovať tak budúci rozvoj a obraz v tejto časti funkčnej plochy.

Ďalej k predloženému riešeniu uvádzame, že intenzita využitia územia pri IPP je v projektovej dokumentácii vyhodnotená v rozpore s metodikou ÚPN. V záväznej časti „C.2.“ ÚPN, *kap. 2.2.1 Intenzita využitia funkčných plôch* je definovaný index podlažných plôch (IPP) a v časti *Definícia základných pojmov* aj pojem podlažná plocha. Index podlažných plôch 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. Podlažná plocha je súčet plôch všetkých podlaží objektu vrátane ohraničujúcich konštrukcií. Pri bilancovaní podlažných plôch sa uvádza zvlášť podlažná plocha nadzemnej a podzemnej časti. Pri výpočte IPP v zmysle metodiky ÚPN, bilancujeme podlažnú plochu nadzemných podlaží z plochy pozemkov s ktorými investičný zámer uvažuje. Podlažná plocha podlažia = plocha podlažia (def. podlažia - STN Budovy na bývanie). Táto metodika nebola uplatnená pri bilancii podlažnej plochy 2.NP. Z hľadiska intenzity využitia územia je predložený investičný zámer v rozpore s ÚPN.

Ďalej k spôsobu zabezpečenia nárokov na statickú dopravu uvádzame, že z hľadiska záujmov riešenia verejného dopravného vybavenia je potrebné nároky na statickú dopravu zabezpečiť v zmysle STN 73 6110/Z2. Parkovacie stojisko pre jednostopové vozidlo nie je možné započítať do nárokov na výpočet statickej dopravy.

Na základe vyššie uvedeného je konštatovaný rozpor s ÚPN.

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 stavby, Rez B - B,  
Co: MČ Bratislava – Karlova Ves + prílohy  
Magistrát – ODI