

Stavebné objekty:

SO 01 – Objekt rodinného domu

SO 02 – oporné múry a stojisko pre dve osobné autá

SO 03 – kanalizačná prípojka

Intenzita využitia územia (údaje uvedené v projektovej dokumentácii; za ich správnosť zodpovedá oprávnená osoba, ktorou je spracovateľ projektovej dokumentácie):

Pôvodná stavba:

- plocha pozemku: 347 m²
 - počet podlaží: 3NP
 - zastavaná plocha: 138,23 m²
 - podlažná plocha: 235,15 m²
 - plocha zelene: 116,25 m²
- IZP = 0,398, IPP = 0,678, KZ = 0,336

Navrhovaný stav:

- plocha pozemku: 347 m² (z toho 323 m² vo vlastníctve stavebníka)
 - počet podlaží: 1PP/2NP
 - zastavaná plocha: 137,94 m²
 - podlažná plocha: 231,64 m²
 - plocha zelene: 115,25 m²
 - plocha strešnej zelene: 84,10 m²
- IZP = 0,397, IPP = 0,667, KZ = 0,332

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:

na územie, ktorého súčasťou sú pozemky reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxx, v k.ú. Karlova Ves a vymedzená časť pozemku reg. „E“ KN parc. č. xxxxxx, v k.ú. Karlova Ves, je v platnosti územnoplánovacia dokumentácia na celomestskej úrovni, Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05 a 06; územný plán zóny na predmetné územie nie je schválený.

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“):

pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxx, v k.ú. Karlova Ves a vymedzená časť pozemku reg. „E“ KN parc. č. xxxxxx, v k.ú. Karlova Ves, stanovuje ÚPN funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie**

FUNKČNÉ VYUŽITIE ÚZEMIA:

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

Intenzita využitia územia : pozemky sú súčasťou územia, ktoré územný plán definuje 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. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche. 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.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

VYHODNOTENIE:

Z hľadiska funkcie:

bývanie a typologického druhu zástavby – rodinný dom, je navrhovaná zmena stavby v súlade s ÚPN. Podľa ÚPN sú rodinné domy zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia územia funkčnej plochy : málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102.

Z hľadiska priestorového usporiadania :

pozemky sú súčasťou stabilizovaného územia a svojou plošnou výmerou patria medzi najmenšie pozemky vo funkčnej ploche, na základe čoho už dnes existujúca intenzita ich využitia dosahuje vyššie hodnoty, ako je priemerná intenzita využitia v území funkčnej plochy 102. Podľa ÚPN pri dotváraní územia mesta je potrebné rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Z hľadiska priestorového usporiadania sú v stabilizovanom území funkčnej plochy zastúpené rodinné domy s podlažnosťou od 1.NP – 2.NP+. S prihliadnutím na plošnú výmeru pozemkov, ich aktuálnu intenzitu využitia a objemové parametre existujúcich stavieb konštatujeme, že rodinný dom, ktorý bude výslednicou navrhovanej zmeny dokončenej stavby svojou podlažnosťou a dosahovaným objemom rešpektuje charakteristické princípy reprezentované existujúcou zástavbou vo funkčnej ploche a nevnaša do územia funkčnej plochy neprijateľný kontrast.

Zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia sú zaradené medzi prípustné spôsoby využitia územia: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102.

Navrhovaný investičný zámer z hľadiska funkcie a intenzity využitia územia **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05 a 06.

Hlavné mesto SR Bratislava
S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	„Mestská vila – Líščie údolie, Bratislava – Rekonštrukcia a dostavba“
na pozemkoch parc. č.:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Karlova Ves
miesto stavby (lokalita):	Líščie údolie

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 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 mikroklímy mestského prostredia: spevnené plochy odporúčame v maximálnej možnej miere riešiť z vodopriepustného materiálu (napr. zatravnovacia dlažba,...); oporné múry požadujeme nechať obrásť popínavou zeleňou,
- z hľadiska požiadaviek vyplývajúcich zo strategických dokumentov HM SR Bratislavy v súlade s naďalej aktuálnym 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:
 - dažďové vody požadujeme v maximálnej možnej miere udržiavať v území; odporúčame následné hospodárenie so zrážkovou vodou zo spevnených plôch – polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.,
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie požadujeme riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav a realizáciu plochej strechy s extenzívnou zeleňou. 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,
- podmienkou pre návrh vsakovania dažďových vôd je znalosť geologických, hydrogeologických pomerov a vsakovacích schopností horninového prostredia, ktoré určuje priestorové a objemové nároky infiltračných zariadení. Pri návrhu vsakovacích zariadení je potrebné posúdiť, či zariadenia negatívne neovplyvnia okolitú zástavbu, resp. iné zariadenia.
- odtokové množstvá dažďových vôd z riešeného územia odporúčame znížiť návrhom zelených striech, vodopriepustných spevnených plôch chodníkov a vybudovaním retenčných nádrží na polievanie areálovej zelene, s postupným vypúšťaním dažďových vôd do vsaku,
- nakladanie s dažďovými vodami je nutné riešiť tak, aby neodtekali na cudzie pozemky,
- vzhľadom na prebiehajúce klimatické zmeny, ktoré so sebou prinášajú striedanie období sucha a privalových dažďov, ktoré sa vyznačujú zvyšovaním extrémnosti a početnosti privalových zrážok a vznikom lokálnych záplav, pri návrhu objemu dažďových infiltračných objektov, podľa požiadaviek SVP, š.p. pre lokalitu Karlova Ves, je pri výpočte nutné použiť minimálne 20-ročnú návrhovú zrážku ($i=238 \text{ l.s-1.ha-1}$) trvajúcu 15 minút a $k=1$, aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre privalový dažď,

- 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 dosahovania cieľov územného plánovania:

- stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo priestorové usporiadanie alebo účel,

z hľadiska záujmov riešenia verejného dopravného vybavenia:

- v prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie jestvujúceho 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:

Záujmové pozemky sa nachádzajú v OP lesa. ÚPN v Líščom údolí navrhuje hlavnú cyklistickú trasu.

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, vizualizácia

Co: MČ Bratislava – Karlova Ves + prílohy
Magistrát – OUIK archív