

na polievanie záhrady. Prepad z RN sa zaústi do vsakovacieho zariadenia zo vsakovacích blokov. Navrhovaná drenáž v okolí stavby bude pripojená na vsaky v spodnej časti objektu; odvodnenie spevnených plôch - na terén (resp. do vsakov cez líniový žľab).

Stavebné objekty (uvedené v projektovej dokumentácii): SO 1.01 RD – Líščie údolie

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii

(za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

- výmera parcely (parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx): **799 m²**
- zastavaná plocha: **146 m²**
- podlažná plocha nadzemných podlaží: **264 m²**
- zeleň: **559,75 m²**
- spevnené plochy: **93,25 m²**
- počet podlaží PP/NP: **1/2**
- počet parkovacích miest: **4**

Údaje o prevádzke:

- počet bytov: **1**

Intenzita využitia územia uvedená v projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

IZP = 0,18, IPP = 0,33, KZ = 0,70 (existujúci stav: IZP = 0,21, IPP = 0,21, KZ = 0,79)

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“ v príslušnom gramatickom tvare):

ÚPN stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, v k.ú. Karlova Ves, funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**. Z hľadiska intenzity využitia územia, sú pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, v k.ú. Karlova Ves súčasťou územia, ktoré ÚPN definuje ako **stabilizované územie**.

Územnoplánovacia dokumentácia na zonálnej úrovni na vymedzené územie nie je schválená.

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

INTENZITA VYUŽITIA ÚZEMIA:

- pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, v k.ú. Karlova Ves, 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. 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).

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- z hľadiska funkčného využitia:

navrhovaná novostavba rodinného domu je v súlade s ÚPN. Rôzne formy zástavby rodinných domov sú zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia územia funkčnej plochy – málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102.

Z hľadiska funkcie navrhovaná novostavba rodinného domu neznižuje ÚPN určený podiel funkcie bývania v území funkčnej plochy, ktorý je stanovený na minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

- z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie m ²	intenzita využitia – záujmové územie	intenzita využitia - priemerné hodnoty vo FP
- výmera záujmového územia:	799		
- zastavaná plocha:	143,5	IZP = 0,18	IZP = 0,16
- podlažná plocha (NP):	265,6	IPP = 0,33	IPP = 0,24
- započítateľná zeleň:	559,75	KZ = 0,70	KZ = 0,84

pozn.: hodnoty intenzity využitia – „priemerné hodnoty vo FP“, boli bilancované z reprezentatívnej vzorky zástavby v území funkčnej plochy číslo funkcie 102. Plocha územia pre určenie priemerných hodnôt intenzity využitia (posudzovaná reprezentatívna vzorka): 10438 m², z celkovej výmery funkčnej plochy 45382 m².

Investičný zámer dosahovanou intenzitou využitia územia na základe výsledkov posúdenia v zmysle metodiky ÚPN (IZP = 0,18, IPP = 0,33, KZ = 0,70), z celkovej výmery pozemkov 799 m² a navrhovaným objemovým riešením, v stabilizovanom území funkčnej plochy číslo funkcie 102, nevnaša do exist. zástavby funkčnej plochy neprijateľný kontrast, resp. neúmerné zaťaženie pozemku.

Z hľadiska podlažnosti sú v území funkčnej plochy zastúpené podpivničené/nepodpivničené rodinné domy s počtom nadzemných podlaží od 1.NP – 2.NP+; z hľadiska prestrešenia sú v území funkčnej plochy zastúpené rodinné domy s prestrešením šikmou/plochou strechou.

Podľa ÚPN vo vnútornom meste v dotváraní územia 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 uvedeného vyplýva, že uvažovaný 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 novostavbou:	„RD – Líščie údolie“
na pozemkoch parc. č.:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Karlova Ves
miesto stavby:	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 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 urbanisticko - architektonického riešenia:

- z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia odporúčame: spevnené plochy v maximálnej možnej miere riešiť z vodopriepustného materiálu (napr. zatrávňovacia dlažba), plochú strechu riešiť ako vegetačnú s extenzívnou zeleňou,
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie požadujeme 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 záujmov riešenia verejného dopravného vybavenia:

- v zmysle ÚPN je na ul. Líščie údolie navrhovaná hlavná cyklistická trasa,
- pri vjazdoch a výjazdoch na komunikáciu žiadame dodržať z hľadiska bezbariérového pohybu chodcov súčasnú niveletu chodníka, nájazdová rampa je v polohe obrubníka. Samotný prejazd chodníkom odporúčame kvôli bezpečnosti chodcov zdôrazniť v materiálovom riešení,

z hľadiska technickej infraštruktúry:

- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie je potrebné doplniť hydrotechnický výpočet s aktuálnymi hodnotami intenzity dažďa,
- upozorňujeme, že SHMÚ aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa zvýšili,
- pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky v území je potrebné použiť aktualizovanú (SHMÚ 2021) 50-ročnú návrhovú prívalovú zrážku $p=0,02$, trvajúcu 120 min., s intenzitou $i=80,6 \text{ l}\cdot\text{s}^{-1}\cdot\text{ha}^{-1}$ a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácií $K=1$, aby nebol podhodnotený potrebný zachytý objem pre prívalovú zrážku (pre lokality Karlova Ves, Dúbravka, Devín, Lamač, DNV, Záhorská Bystrica, Vinohrady, Rača, Vajnory...). Dôvodom uvedených sprísnených požiadaviek sú prebiehajúce klimatické zmeny, ktoré so sebou prinášajú striedanie dlhých období sucha s prívalovými dažďami, ktoré sa vyznačujú svojou extrémnosťou, početnosťou a nebezpečenstvom vzniku lokálnych záplav. Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š.p., BVS, a.s. a SHMÚ,

- nakladanie s dažďovými vodami musí byť navrhnuté a následne zrealizované tak, aby nedochádzalo k ich odtekaniu na susedné pozemky,

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,
- pri prácach dodržať najnutnejší rozsah prác za účelom ochrany okolitej verejnej zelene,
- neskladovať stavebný ani iný odpadový materiál na verejnej zeleni bez súhlasu hlavného mesta SR (sekcie ŽP),
- v prípade, že počas stavby vznikne záber zelene (manipulačný priestor, uloženie materiálu a pod.), je realizátor stavby povinný určiť presnú výmeru zaujatia verejného priestranstva a následne požiadať správcu verejnej zelene o vyjadrenie k záberu zelene,
- pri dočasnom zabratí verejnej zelene za podmienok nevyhnutnej miery a nevyhnutne potrebného času, je potrebné si počínať s náležitou opatrnosťou a dbať vo zvýšenej miere na predchádzanie a zamedzovanie vzniku škôd na živote, zdraví, majetku – verejnej zeleni, drevinách, porastoch, prvkoch a pod., ktoré sú súčasťou verejnej zelene,
- s odpadmi, ktoré vzniknú pri stavebnej činnosti nakladať v súlade s platnými právnymi predpismi,

z hľadiska tvorby zelene/adaptácie na zmenu klímy:

- pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu. Riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území,
- 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,
 - všetky spevnené povrchy na pozemku, vrátane plôch pre parkovanie, odporúčame realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území,
 - z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklimy mestského prostredia odporúčame realizovať plochú strechu ako vegetačnú (min. extenzívnu),
 - zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku požadujeme odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.,
 - z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu; z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády,

z hľadiska budúcich majetkovo - 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:

- Dňa 26.02.2016 Mestská časť Bratislava – Karlova Ves pod č.j. KV/SU/1002/2016/4406/TP oznámila začatie konania o stavebnej uzávere pre lokalitu Líščie údolie z dôvodu potreby vypracovania Územného plánu zóny, ktorý bude regulovať aj systém dopravnej obsluhy územia.

- 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. K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/ chodníka.
- K obsahovým náležitostiam projektovej dokumentácie konštatujeme:
 - v nadväznosti na obytnú funkciu miestností na úrovni 1.NP v projektovom riešení označených ako 1.05 – Izba a 1.07 – Kuchyňa s jedálňou, vo väzbe na navrhované odstupové vzdialenosti novostavby rodinného domu od hraníc susedných pozemkov a od susedných stavieb, dávame do pozornosti § 6 vyhl.č. 532/2002 Z.z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie,
 - v rozpiskách grafickej časti projektovej dokumentácie v časti „Miesto stavby“ absentuje pozemok parc. č. xxxx, v k.ú. Karlova Ves. S výmerou predmetného pozemku bolo uvažované pri bilanciách intenzity využitia územia a pri preukazovaní súladu s ÚPN z hľadiska intenzity využitia územia. Z tohto dôvodu je potrebné v rámci základnej identifikácie investičného zámeru uvádzať aj túto parcelu.

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 : KOORDINAČNÁ SITUÁCIA (09/2021), REZ A-A (09/2021), Pohľady (09/2021),
Co: MČ Bratislava – Karlova Ves + prílohy
Magistrát – archív OUIK