

Aktuálne predložená projektová dokumentácia rieši:

novostavbu 6 izolovaných rodinných domov („RD“), v dokumentácii označených ako RD A, RD B, RD C, RD D, RD E a RD F v svahovitom území lokality Dlhé Diely, severne nad komunikáciou Nad Ostrovom; na pozemkoch s existujúcou zásavbou 2 rodinných domov, ktoré sa navrhujú asanovať.

RD A je navrhovaný ako 3-podlažný (1PP/2NP) s 2 mezonetovými 5-izbovými bytmi a spoločnou garážou so 6 PM na úrovni 1PP.

RD B je navrhovaný ako 3-podlažný (2PP/1NP) s jedným 5-izbovým bytom; na 2PP je garáž so 4 PM a na 1 PP je technické zázemie so saunou a bazénom.

RD C je navrhovaný ako 2-podlažný (1PP/1 NP) s jedným 5-izbovým bytom; na 1PP je garáž s 3 PM, technickým zázemím, saunou a bazénom.

RD D je navrhovaný ako 2-podlažný (1PP/1NP) s jedným 5-izbovým bytom; na 1 PP je garáž s 3 PM, technickým zázemím, saunou a bazénom.

RDE je navrhovaný ako 4-podlažný (1PP/2NP+ustúpené podlažie) s jedným 7-izbovým bytom; na 1.PP je garáž s 3 PM a technické zázemie.

RD F je navrhovaný ako 3-podlažný (1 PP/2NP) s jedným 6-izbovým bytom; na 1PP je garáž s 3 PM, sklad a dielňa.

Súčasťou jednotlivých rodinných domov sú aj terasy. Prestrešenie rodinných domov sa navrhuje plochými vegetačnými strechami s hornou hranou atiky na nasledujúcich výškových úrovniach:

RD A na výškovej úrovni: +159,00 m n.m. Bpv (od 1.NP: $\pm 0,000 = 152,50$ m n.m. Bpv);

RD B na výškovej úrovni: +161,50 m n.m. Bpv (od 1.NP: $\pm 0,000 = 158,00$ m n.m. Bpv);

RD C na výškovej úrovni: +164,30 m n.m. Bpv (od 1.NP: $\pm 0,000 = 160,80$ m n.m. Bpv);

RD D na výškovej úrovni: +167,20 m n.m. Bpv (od 1.NP: $\pm 0,000 = 163,70$ m n.m. Bpv);

RD E na výškovej úrovni: +175,30 m n.m. Bpv (od 1.NP: $\pm 0,000 = 165,80$ m n.m. Bpv);

RD F na výškovej úrovni: +173,30 m n.m. Bpv (od 1.NP: $\pm 0,000 = 166,80$ m n.m. Bpv).

Súčasťou návrhu je pripojenie novostavieb RD na technickú infraštruktúru v ul. Nad Ostrovom, a to novými prípojkami a areálovými rozvodmi vody, kanalizácie a NN. Kanalizácia sa navrhuje ako delená; odvod splaškový vôd z RD sa navrhuje 6 prípojkami zaústenými do preloženej splaškovej kanalizácie DN 300 vedenej v spoločnej komunikácii; dažďové vody zo striech RD budú vypúšťané do vsakovacích objektov (vsakovacích blokov Drenblok) osadených na parcelách pri jednotlivých domoch; odvodnenie spodnej časti prístupovej komunikácie je do vsakovacieho zariadenia cez priečny odvodňovací žlab v telese komunikácie. Vykurovanie – tepelné čerpadlo typ vzduch – voda. Ďalej sú súčasťou predloženého riešenia terénne úpravy a oporné múry.

Súčasťou predloženého riešenia je aj prekládka koncového hydrantu na parc. č. xxxx, k.ú. Karlova Ves vrátane zrušenia vodovodnej prípojky a skrátenia a ukončenia potrubia na parc. č. xxxx k.ú. Karlova Ves koncovým podzemným hydrantom; prekládka verejného vodovodu trasovaného cez parc. č. xxxxxxx, k.ú. Karlova Ves a kanalizácie DN 300, do novej polohy v mieste spoločnej prístupovej komunikácie. Ďalej je súčasťou návrhu prekládka NTL plynovodu DN 150, na parc. č. xxxxxxx, k.ú. Karlova Ves do novej polohy pozdĺž východnej strany záujmových pozemkov a prekládka vzdušného vedenia NN križujúceho spodnú časť záujmového územia; táto časť sa navrhuje nahradiť zemným káblom. Navrhuje sa posilnenie existujúceho vzdušného rozvodu NN.

Stavebné objekty:

SO-101 Prekládka vzdušného NN vedenia

SO-102 Prekládka kanalizácie

SO-103 Prekládka koncového hydrantu, zrušenie prípojky

SO-104 Prekládka verejného vodovodu

SO-105 Prekládka plynovodu

SO-106 Asanácia objektu – súpisné číslo 795

SO-107 Asanácia objektu – súpisné číslo 3698

SO-201 Novostavba rodinného domu A

SO-202 Novostavba rodinného domu B
SO-203 Novostavba rodinného domu C
SO-204 Novostavba rodinného domu D
SO-205 Novostavba rodinného domu E
SO-206 Novostavba rodinného domu F
SO-207 Železobetónové oporné múry
SO-301 Spoločná prípojka vody
SO-302 Areálové prípojky splaškovej kanalizácie
SO-303 Dažďová kanalizácia
SO-501 Rozšírenie existujúceho káblového distribučného rozvodu NN
SO-502 Prípojka NN
SO-701 Komunikácia podzemných garáží
SO-702 Komunikácia a spevnené plochy
SO-703 Plocha pre vyčkávanie vozidiel
SO-801 Oplotenie, kontajnerové stojisko

Bilancie uvedené v projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

- plocha vymedzeného územia: **3896,0 m²**

RD A

- plocha pozemku: **927,77 m²**
 - zastavaná plocha: **203,21 m²**
 - podlažná plocha (NP): **368,85 m²**
 - zeleň: **450,14 m²**
 z toho na teréne: **386,01 m²**
 nad PP o hr. nad 0,5 m (koef. zápočtu: 0,3) **213,77 m²**
 - počet podlaží PP/NP: **1/2**
 - počet bytov: **2**
 - počet parkovacích miest: **6**

RD B

- plocha pozemku: **593,16 m²**
 - zastavaná plocha: **147,88 m²**
 - podlažná plocha (NP): **147,88 m²**
 - zeleň: **287,43 m²**
 z toho na teréne: **260,01 m²**
 nad PP o hr. nad 0,5 m (koef. zápočtu: 0,3) **91,41 m²**
 - počet podlaží PP/NP: **2/1**
 - počet bytov: **1**
 - počet parkovacích miest: **4**

RD C

- plocha pozemku: **599,82 m²**
 - zastavaná plocha: **149,53 m²**
 - podlažná plocha (NP): **149,53 m²**
 - zeleň: **250,72 m²**
 z toho na teréne: **215,45 m²**
 nad PP o hr. nad 0,5 m (koef. zápočtu: 0,3) **117,56 m²**
 - počet podlaží PP/NP: **1/1**
 - počet bytov: **1**
 - počet parkovacích miest: **3**

RD D

- plocha pozemku: **685,99 m²**
 - zastavaná plocha: **145,25 m²**
 - podlažná plocha (NP): **145,25 m²**
 - zeleň: **372,58 m²**
 z toho na teréne: **342,41 m²**

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 požiaru 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.

Intenzita využitia územia:

- záujmové pozemky sú súčasťou rozvojového územia vnútorného mesta. **Rozvojové územie** je územie mesta, v ktorom ÚPN navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území ÚPN stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu: **kód regulácie C**

Tab. 2 Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vnútorné mesto – mestská časť Karlova Ves

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 – 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, prípadne jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia;
- index zastavaných plôch (IZP)** udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, prípadne 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.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- z hľadiska funkčného využitia:**
v území: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102** patria rodinné domy medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy; zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia patria medzi prípustné spôsoby využitia územia funkčnej plochy 102. **Z hľadiska funkcie** a typologického druhu je novostavba 6 izolovaných rodinných domov a ich napojenie na dopravnú a technickú infraštruktúru v území **v súlade s ÚPN**;
- z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavieb):

RD A

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia- regulatívy určené v ÚPN (FP 102, kód reg. C)
- záujmové územie:	927,77 m²		
- zastavaná plocha:	203,21 m²	IZP = 0,22	IZP = 0,22
- podlažná plocha:	368,85 m²	IPP = 0,398	IPP = 0,6
- započítateľná zeleň:	450,14 m²	KZ = 0,48	KZ = 0,40

RD B

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia- regulatívy určené v ÚPN (FP 102, kód reg. C)
- záujmové územie:	593,16 m²		
- zastavaná plocha:	147,88 m²	IZP = 0,25	IZP = 0,25
- podlažná plocha:	147,88 m²	IPP = 0,25	IPP = 0,6
- započítateľná zeleň:	287,43 m²	KZ = 0,48	KZ = 0,40

RD C

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia- regulatívy určené v ÚPN (FP 102, kód reg. C)
- záujmové územie:	599,82 m²		
- zastavaná plocha:	149,53 m²	IZP = 0,25	IZP = 0,25
- podlažná plocha:	149,53 m²	IPP = 0,25	IPP = 0,6
- započítateľná zeleň:	250,72 m²	KZ = 0,418	KZ = 0,40

RD D

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia- regulatívy určené v ÚPN (FP 102, kód reg. C)
- záujmové územie:	685,99 m²		
- zastavaná plocha:	145,25 m²	IZP = 0,21	IZP = 0,22
- podlažná plocha:	145,25 m²	IPP = 0,21	IPP = 0,6
- započítateľná zeleň:	372,58 m²	KZ = 0,54	KZ = 0,40

RD E

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia- regulatívy určené v ÚPN (FP 102, kód reg. C)
- záujmové územie:	545,64 m²		
- zastavaná plocha:	135,00 m²	IZP = 0,247	IZP = 0,25
- podlažná plocha:	316,80 m²	IPP = 0,58	IPP = 0,6
- započítateľná zeleň:	248,79 m²	KZ = 0,456	KZ = 0,40

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07.09.2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky 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 tvorby zelene/adaptácie na zmenu klímy rešpektovať v ďalšom stupni dokumentácie ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- všetky aj spevnené povrchy na pozemku, odporúčame v maximálnej možnej miere realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží, resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami na polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;
- oporné múry odporúčame nechať obrásť popínavou zeleňou;
- 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.

UPOZORNENIE:

Toto záväzné stanovisko nahrádza záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti vydané pod č. MAGS OUIK 55279/2019 - 449971 zo dňa 14.05.2020 v plnom rozsahu.

Podľa ÚPN sú záujmové pozemky súčasťou **rajónu potenciálne nestabilných území**.

Záujmové pozemky sa nachádzajú v území, pre ktoré sa spracováva **Územný plán zóny Dlhé diely 4-5**, ktorého obstarávateľom je mestská časť Bratislava – Karlova Ves.

Záujmové pozemky sa nachádzajú v území, pre ktoré hlavné mesto SR Bratislava obstaráva **ZaD 09 ÚPN**.

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

K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

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.

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.

Príloha: potvrdené výkresy: Koordinačná situácia; Situácia dopravného riešenia; Rodinný dom A; Rodinný dom B; Rodinný dom C; Rodinný dom D; Rodinný dom E; Rodinný dom F;

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

S pozdravom

Ing. arch. Juraj Šujan v.r.
hlavný architekt