

v celkovom počte 4 p.m. boli povolené na spevnenej ploche, v časti umelo vytvoreného násypu, spevneného opornými múrmi. Vstup a vjazd na pozemok bol povolený z ul. Nad Lúčkami.

Stavebné objekty:

- SO 01 Rodinný dom
- SO 03 Kanalizačná prípojka
- SO 04 Plynová prípojka
- SO 05 Prípojka NN
- SO 06 Spevnené plochy a terénne úpravy

Parametre objektu:

- zastavaná plocha: 113,5 m²
- obostavaný priestor: 762,1 m³
- úžitková plocha: 190,65 m²
- obytná plocha: 72,41 m²
- počet podlaží: 1.PP + 1.NP
- výška stavby vrátane atiky od ± 0,000 = 197,7 m.n.m. je + 6,86 m
- intenzita využitia záujmového územia: IPP = 0,209, IZP = 0,209, KZ = 0,461

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti na vyššie uvedenú stavbu vydané nebolo.

Aktuálne predložené riešenie navrhuje zmenu stavby pred dokončením pri stavebných objektoch SO 01 Rodinný dom a SO 06 Spevnené plochy a terénne úpravy, v rozsahu (popis uvedený rámcovo):

- zmena podlažnosti rodinného domu z 1.PP/1.NP na 1.PP/2.NP a tým nárast celkovej úžitkovej a obytnej plochy stavby,
- nárast zastavanej a podlažnej plochy rodinného domu,
- nárast indexu zastavanej a podlažnej plochy,
- výška stavby vrátane atiky od ± 0,000 = 197,7 m.n.m. (±0,000 stanovená na úrovni na 1.PP) bude + 10,9 m,
- dispozičné zmeny na 1.PP a 1.NP a s tým súvisiace zmeny v profesiách (statika, zdravotníctvo, PO,..),
- otočenie múrika vstupnej brány pre peších na pozemok,
- zmena v orientácii exteriérového schodiska sprístupňujúceho 1.PP,
- zmena plošnej výmery spevnených plôch a plôch zelene a následne zmena koeficientu zelene.

Po navrhovanej zmene vznikne novostavba dvojpodlažného, podpivničeného rodinného domu s dvomi bytovými jednotkami (každá so samostatným vstupom), s prestrešením plochou strechou, v svahovitom území, východne od ul. Nad Lúčkami.

Navrhované 2.NP obdĺžnikového pôdorysného tvaru (o max. rozmeroch 10,56 m x 10,06 m) bude predsadené SZ smerom oproti pôdorysu 1.NP. Pozdĺž časti JV fasády sa na úrovni 1.NP navrhuje „otvorená terasa“ o celkových rozmeroch 3,5 m x 8,5 m, sprístupnená ext. jednoramenným schodiskom. Ďalšia terasa sa navrhuje na úrovni 2.NP (JV časť pôdorysu).

Na 1.PP sa navrhuje jedna dvojizbová bytová jednotka s príslušenstvom, so samostatným vstupom z JZ strany objektu cez exteriérové vyrovnávacie schodisko; na 1.NP a 2.NP sa navrhuje druhá 5 – izbová bytová jednotka s príslušenstvom (s nočnou časťou na úrovni 1.NP a dennou časťou na úrovni 2.NP), so samostatným vstupom na úrovni 1.NP zo SZ strany objektu cez exteriérové jednoramenné schodisko.

Nároky na statickú dopravu v celkovom počte 4 p.m. sú riešené na spevnených plochách pri severnej hranici pozemku parc. č. xxxxxxxx, v k.ú. Karlova Ves. Dopravné napojenie sa navrhuje z komunikácie Nad lúčkami.

Napojenie na verejné inžinierske siete, spôsob parkovania, výšková úroveň a osadenie $\pm 0,000$, zostáva bez zmeny.

Bilancie intenzity využitia územia:

- plocha územia (parc. č. xxxxxx): 592 m²
 - obostavaný priestor: 1275, 84 m³
 - úžitková plocha: 259, 96 m²
 - obytná plocha: 126,25 m²
 - zastavaná plocha: 137,42 m²
 - podlažná plocha: 227,56 m²
 - plocha zelene: 306,54 m²
- : IZP = 0,23, IPP = 0,38, KZ = 0,52

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 je pozemok parc. č. xxxxxx, v k.ú. Karlova Ves funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102, rozvojové územie**, kód reg. **C**. Pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, v k.ú. Karlova Ves s navrhovanou technickou infraštruktúrou, sú súčasťou územia, pre ktoré ÚPN stanovuje funkčné využitie: **námestia a ostatné komunikačné plochy** (parc. č. xxxxxx, východná časť pozemku parc. č. xxxxxx a čiastočne západná časť pozemku parc. č. xxxxxx) a **viacpodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **101, stabilizované územie** (prevažná časť parc. č. xxxxxxxxxxxx).

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

- **námestia a ostatné komunikačné plochy** sú verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre

chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela

▪ **viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101**

Podmienky funkčného využitia plôch: Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch 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.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä: stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania - zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc, 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, 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).

VYHODNOTENIE:

Z hľadiska funkcie – bývanie a typologického druhu zástavby – rodinný dom, je navrhovaná zmena stavby pred dokončením v súlade s ÚPN. Rodinné domy patria medzi prevládajúce spôsoby využitia územia v ktorom ÚPN stanovuje funkčné využitie: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102.

Z hľadiska intenzity využitia územia, navrhovaná zmena stavby pred dokončením, dosahovanou intenzitou využitia územia (IZP = 0,23, IPP = 0,38, KZ = 0,52) z celkovej výmery pozemku 592 m², rešpektuje ÚPN regulované prvky intenzity využitia územia (IZP = 0,25, IPP = 0,6 a KZ = 0,40) viažuce sa ku kódu C pri priestorovom usporiadaní: RD - pozemok 480 - 600 m².

Z uvedeného vyplýva, že uvažovaný zámer (zmena stavby pred dokončením) 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

so zmenou stavby pred dokončením :	„Rodinný dom Nad lúčkami“
na pozemkoch parc. č.:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Karlova Ves
miesto stavby:	Nad Lúčkami

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 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 odporúčame realizovať plochú strechu ako vegetačnú (extenzívnu alebo intenzívnu),
 - dažďové vody požadujeme v maximálnej možnej miere udržiavať v území (zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odporúčame odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov; odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami - polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.),

z hľadiska záujmov 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 konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu,

z hľadiska technickej infraštruktúry:

- stavba rodinného domu sa nachádza v svahovitom území. Nakladanie s dažďovými vodami zo striech a zo spevnených plôch musí byť navrhnuté tak, aby dažďové vody nevytekali na okolité 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 hydrogeologických pomerov a vsakovacích schopností horninového prostredia, ktoré určujú priestorové nároky vsakovacieho zariadenia,
- na zníženie odtokového množstva dažďových vôd z územia, odporúčame navrhnuť vodozadržné opatrenia, ako retenčná nádrž, zelené strechy,
- dažďové vody odporúčame zachytiť v RN s prepadom do vsakovacieho zariadenia a zachytenú vodu využívať na polievanie zelene,

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 : Koordinačná situácia – Revízia 1, Rez B-B' – Revízia 1,
Co: MČ Bratislava – Karlova Ves + prílohy;
Magistrát – RTI, ODI