

mm. Výšková úroveň atiky I.NP - cca. o 0,50 m nižšie, ako horná hrana prestrešenia pôvodnej stavby rodinného domu. Časť „hobby priestoru“ susediaca s bazénom je jednopodlažná; na streche tejto časti, v úrovni spevnených plôch okolo bazéna, je navrhnutá strešná drevená terasa. Horná hrana spevnených plôch okolo bazéna, úroveň terasy nad stropom I.PP a úroveň podlahy I.NP je jednotná (+0,050) a bezbariérová nadväzuje na úroveň terénu – zatravnenej plochy medzi objektami. Čiastočne zapustený bazén bude umiestnený v rámci časti pôdorysu pôvodného objektu. Konštrukcie nad úrovňou +182,00 = ±0,000 boli odstránené; zo strany ulice a bokov bazéna sú doplnené zvislé oporné konštrukcie pre vytvorenie „vane“ bazéna. Zo strany ulice sú plocha drevenej terasy aj spevnené plochy okolo bazéna ohraničené murovaným zábradlím o výške 1,0 m. Nový objekt má nižšiu výšku a menšiu zastavanú plochu ako pôvodná stavba rodinného domu.

Súčasťou predloženého riešenia je aj napojenie stavby na technickú infraštruktúru v území cez existujúce prípojky vody a splaškovej kanalizácie a cez navrhované prípojky plynu a NN; odvod dažďových vôd sa navrhuje do vsaku. Hlavný vstup a vjazd na pozemok je orientovaný z východnej strany na spevnenej ploche prístupnej z ulice Dlhé diely (dopravné riešenie - bez zmeny). Nároky na statickú dopravu - nie sú predmetom riešenia (stavba bude využívaná na voľnočasové aktivity k susednému rodinnému domu na parc. č. xxxxxxxx, v k.ú. Karlova Ves).

Bilancie (údaje uvedené v projektovej dokumentácii):

- plocha pozemkov: 279 m² (parc.č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)
- zastavaná plocha: 40 m² (pôvodná zastavaná plocha: 69 m²)
- podlažná plocha: 92 m² (pôvodná podlažná plocha: 126 m²)
- plocha zelene: 141 m² (pôvodná plocha zelene: 139 m²)

Intenzita využitia územia: IZP = 0,25, IPP = 0,32, KZ = 0,50 (pôvodné hodnoty: IZP = 0,31, IPP = 0,45, KZ = 0,49)

Podľa nami realizovaného kontrolného prepočtu je zastavaná plocha 47,94 m², podlažná plocha nadzemného podlažia 40,03 m², IPP = 0,14 a IZP = 0,17.

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 je pozemok reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxx a pozemky reg. „E“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, 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 je severná a východná časť pozemku reg. „C“ KN parc. č. xxxxxx a pozemky reg. „E“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, v k.ú. Karlova Ves, stanovuje ÚPN funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**; ostávajúca časť pozemku reg. „C“ KN parc. č. xxxxxx, v k.ú. Karlova Ves je súčasťou územia: **ostatná ochranná izolačná zeleň**, číslo funkcie **1130**.

Z hľadiska intenzity využitia územia sú pozemky súčasťou **stabilizovaných území**.

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

Prípustné v obmedzenom rozsahu: v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané, zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu, zariadenia drobných prevádzok služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

Nepripustné: v území nie je prípustné umiestňovať najmä - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov, bytové domy nad 4 nadzemné podlažia, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

▪ **ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130**

Podmienky funkčného využitia plôch: Územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: zeleň líniová a plošná

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti s ochrannými pásmami

Prípustné v obmedzenom rozsahu: v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: stavby pre individuálnu rekreáciu mimo koridorov plynovodov, vodovodov, produktovodov, drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, ČSPH, diaľničné odpočívadlá, odstavné státi a parkoviská, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia, zariadenia na separovaný zber odpadov miestneho významu okrem nebezpečného odpadu.

Nepripustné: stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Intenzita využitia územia: pozemky 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 účelne 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:

nebytovú budovu – „Hobby priestor“, ako zmenu dokončenej stavby existujúceho rodinného domu, ktorý sa nachádza v území dvoch funkčných plôch a to v území funkčnej plochy málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102 a ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130, ktorej účelom sú voľnočasové aktivity a bude tvoriť stavbu s tzv. doplnkovou funkciou k existujúcemu rodinnému domu na susednom pozemku, so zreteľom na jej rozsah a funkciu, považujeme vo vzťahu k ÚPN za prípustnú v územiach oboch vyššie uvedených funkčných plôch.

Z hľadiska intenzity využitia územia - zmenou dokončenej stavby došlo k celkovému zníženiu intenzity využitia územia pri IPP a IZP, čo považujeme za súlad s charakterom stabilizovaného územia.

Investičný zámer z hľadiska rozsahu, 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 dodatočným povolením zmeny stavby :	„Adaptácia jestvujúcej stavby RD na HOBBY objekt a bazén“
na pozemkoch :	reg. „C“ KN parc. č. xxxxx, reg. „E“ KN parc. č. xxxx a xxxxxxxx
v katastrálnom území:	Karlova Ves
miesto stavby (lokalita):	Dlhé Diely

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, znalostí 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. zatrávňovacia 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 požadujeme riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav. 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,
 - 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, vytyčiť a vykonať príslušné opatrenia,
 - všetky plochy zasiahnuté navrhovanou stavebnou činnosťou bezodkladne po ukončení prác uviesť do pôvodného stavu,

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- nesmie dôjsť k výrubom drevín, ani k ich poškodeniu,
- pri výkopových prácach dodržať najnutnejší rozsah prác za účelom ochrany okolitej zelene,
- neskladovať stavebný ani iný odpadový materiál na 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,
- v prípade rozkopávky komunikácií je potrebné predložiť stanovisko správcu komunikácie,
- zabezpečiť čistotu, poriadok a bezpečnosť pre okoloidúcich na dotknutom pozemku, ako i v okolí rozkopávky,
- s odpadmi, ktoré vzniknú pri rozkopávke nakladať v súlade s platnými právnymi predpismi,

z hľadiska technickej infraštruktúry:

- po doplnení a predložení stanoviska Západoslovenskej distribučnej, a.s. Bratislava (súhlasné podmienkové stanovisko k dodatočnému povoleniu stavby z 8.4.2021), vrátane neoddeliteľnej Dohody o úprave práv a povinností zo 14.1.2021, nemáme k dodatočnému povoleniu stavby zásadné pripomienky,

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 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:

V zmysle ÚPN, je časť pozemku parc. č. xxxxxx, v k.ú. Karlova Ves v ochrannom pásme nadzemného 2 x 110 kV vedenia VVN.

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

Príloha: Situácia – návrh z 01/2020

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