

úrovni 217,52 m n.m. Bpv od úrovne 1NP ($\pm 0,000 = 207,00$ m n.m. Bpv). Jednotlivé podlažia sú vertikálne prepojené schodiskom a výtahom.

Súčasťou návrhu je aj napojenie rodinného domu na dopravnú infraštruktúru územia z komunikácie Vyhládka a na technickú infraštruktúru, a to novými prípojkami vody, delenej kanalizácie, plynu a NN z rozvodov v komunikácii Vyhládka. Záchyt dažďových vôd sa navrhuje do vsakovacích blokov (105 ks) v južnej časti záujmového pozemku.

Stavebné objekty:

- SO-01 - rodinný dom č.1
- SO-02 - komunikácie a spevnené plochy k SO-01
- SO-03 - prípojka plynu
- SO-04 - prípojka vody
- SO-05 - prípojka splaškovej kanalizácie
- SO-06 - prípojka NN pre rodinný dom č. 1 SO-01

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

- plocha územia:	953,00 m²
z toho vo FP 102:	738,00 m²
z toho vo FP 1130:	215,00 m²
- zastavaná plocha:	161,84 m²
- podlažná plocha:	351,31 m²
- plocha zelene vo FP 102:	350,86 m²
- počet podlaží PP/NP:	1/2+ustúpené podlažie
- počet bytov:	2
- počet parkovacích miest:	7

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

dopravné pripojenie bytového domu je 3,5 m vjazdom na jestvujúcu neverejnú cestu Vyhládka. Súčasťou návrhu je aj rozšírenie existujúcej prístupovej cesty o 1,5 m v dĺžke záujmového pozemku; celková šírka cesta je 4,5m. Nároky na statickú dopravu, v počte 7 parkovacích státí s kolmým radením, sú riešené na spevnených plochách v severnej časti záujmového pozemku.

Hlavné mesto Slovenskej republiky 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 Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

Posúdenie stavieb vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou je **záujmový pozemok reg. C-KN parc. č. xxxxxxx, k.ú. Karlova Ves**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102, rozvojové územie** vnútorného mesta, kód regulácie **C** (prevažná časť pozemku);
- **ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENE, ostatná ochranná a izolačná zeleň**, číslo funkcie **1130, stabilizované územie** (severná časť pozemku).

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.

- **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.

Intenzita využitia územia:

- záujmový pozemok v rozsahu v akom je súčasťou územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, je 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.
- záujmový pozemok v rozsahu v akom je súčasťou územia: **ostatná ochranná a izolačná zeleň**, číslo funkcie **1130** je súčasťou stabilizovaného územia vnútorného mesta.

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. Odstavné státi a parkoviská zaradil ÚPN medzi prípustné v obmedzenom rozsahu spôsoby využitia územia: ostatná ochranná a izolačná zeleň,

číslo funkcie 1130 pričom spevnená parkovacia plocha tvorí < 50% z plochy záujmového pozemku vo FP 1130. **Z hľadiska funkcie** a typologického druhu je novostavba rodinného domu a jeho 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):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia-regulatívy určené v ÚPN (FP 102, kód reg. C)
- záujmové územie (FP 102):	738,00 m²		
- zastavaná plocha:	162,22 m²	IZP = 0,219	IZP = 0,22
- podlažná plocha:	351,31 m²	IPP = 0,476	IPP = 0,6
- započítateľná zeleň:	350,86 m²	KZ = 0,475	KZ = 0,40

- z dosahovaných hodnôt intenzity využitia územia stavbou rodinného domu z plochy záujmového pozemku v akej je súčasťou územia FP 102 vyplýva, že novostavba rodinného domu dosahovanou intenzitou rešpektuje hodnoty prvkov intenzity využitia rozvojového územia, určené vo FP 102, kód regulácie C pri priestorovom usporiadaní: RD – pozemok 600 – 1000 m². Z hľadiska intenzity využitia územia je investičný zámer **v súlade s ÚPN.**

- **z hľadiska dopravného vybavenia:**

- pre záujmové územie, v ktorom sa navrhovaná stavba umiestňuje, sa spracováva Územný plán zóny Dlhé Diely 4-5, v zmysle ktorého je ul. Vyhliadka navrhovaná na rozšírenie tak, aby spĺňala parametre miestnej cesty funkčnej triedy D1 kategórie 5,5 m bez chodníka. Mestská časť ako obstarávateľ Územného plánu zóny sa vyjadrila, že k realizácii rozšírenia ul. Vyhliadka v budúcnosti nedôjde a predmetná cesta zostane účelovou neverejnou cestou. Hlavné mesto SR Bratislava v zmysle § 2 ods. 4 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) a z hľadiska verejného dopravného vybavenia so stavbou „Rodinný dom, Vyhliadka“ **súhlasí.**

Uvažovaný investičný 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 umiestnením stavby:	„Rodinný dom Vyhliadka“
na pozemku reg. C-KN parc. č. :	xxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Karlova Ves
miesto stavby:	Vyhliadka

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky 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 jej využitia;

- **z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:**

- 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 riešenia technického vybavenia:

S predloženým návrhom na úrovni projektu pre územné rozhodnutie súhlasíme s podmienkami, ktoré požadujeme zapracovať do projektu pre stavebné povolenie:

- zosúladiť údaje a veľkosti zastavaných plôch a zelenej strechy. Pri výpočte množstva zrážkových vôd bola použitá plocha zelenej strechy o veľkosti 181 m² a spevnenej plochy 213 m². V technickej správe sa udáva veľkosť zelenej plochy len 89,55 m². V prípade potreby upraviť aj hydrotechnický výpočet;
- vodozadržné opatrenia musia byť navrhnuté tak, aby boli zrážkové vody zachytené na pozemku stavebníka a neodtekali na cudzie pozemky;

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:

- spevnené povrchy na pozemku, vrátane spevnených plôch pre parkovanie 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.;
- 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:

Záujmový pozemok je dotknutý VVN vrátane jeho ochranného pásma.

Podľa ÚPN sa južne od záujmového pozemku nachádza rajón potenciálne nestabilných území.

Záujmový pozemok je súčasťou územia, 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; Rez A-A´; Rez B-B´;
Co: MČ Bratislava – Karlova Ves + potvrdené výkresy (podľa prílohy)
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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