

Vertikálne prepojenie jednotlivých podlaží rodinného domu bude zabezpečené dvojramenným vnútorným schodiskom.

Prestrešenie rodinného domu sa navrhuje plochou strechou s hornou hranou na max. výškovej úrovni + 189,80 m n.m. Bpv od 1.NP (±0,000= 180,40 m n.m. Bpv).

V predpolí rodinného domu smerom ku komunikácii Líščie údolie sa navrhuje jednopodlažná, samostatne stojaca garáž s 3PM; prestrešenie garáže sa navrhuje plochou strechou s hornou hranou atiky na výškovej úrovni + 181,90 m n.m. Bpv. Súčasťou garáže je aj ľahký pergolový prístrešok.

Ďalej sú súčasťou návrhu spevnené plochy, pripojenie stavby na dopravnú a technickú infraštruktúru v území (cez existujúce prípojky vody a NN; novými prípojkami splaškovej a dažďovej kanalizácie). Odvádzanie dažďových vôd sa navrhuje do vsaku.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Statická doprava je riešená v navrhovanej garáži v celkovom počte 3 PM; dopravné pripojenie bude zabezpečené z miestnej cesty Líščie údolie jedným vjazdom o max. šírke 6,0 m.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii

(za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

výmera záujmového územia:	982,00 m²
zastavaná plocha (celková):	245,28 m²
z toho rodinný dom:	186,78 m²
garáž:	58,50 m²
podlažná plocha NP (celková):	421,43 m²
z toho rodinný dom:	362,93 m²
garáž:	58,50 m²
zeleň (na teréne):	523,63 m²
spevnené plochy:	213,09 m²
počet bytov:	1
počet podlaží PP/NP (rodinný dom):	1/2+ustúpené podlažie
PP/NP (garáž):	0/1
počet parkovacích miest:	3

Posúdenie návrhu stavby 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 sú **záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxx, k. ú.**

Karlova

Ves, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie** vnútorného mesta

Intenzita využitia územia:

Záujmové pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

vo vnútornom meste sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov. 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. Táto úloha musí byť jednoznačne riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

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 územia:**

- vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102 patria rodinné domy medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy; garáže ako doplnkové stavby pre zabezpečenia nárokov na statickú dopravu k stavbe hlavnej (dopravná vybavenosť) patria medzi prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy.

Predložený návrh stavby je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.

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

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmového územia návrh	rozmedzie intenzity využitia vo FP*
- záujmové územie:	982,00 m²		
- zastavaná plocha:	245,28 m²	IZP = 0,25	IZP: 0,13 – 0,54
- podlažná plocha (NP):	410,42 m²	IPP = 0,42	IPP: 0,27 – 0,83
- započítateľná zeleň:	523,63 m²	KZ = 0,53	KZ: 0,39 – 0,60

*poznámka: z reprezentatívnej vzorky zástavby vo FP 102

- z intervalu hodnôt regulatívov intenzity využitia záujmového územia je zrejmé, že v riešenej funkčnej ploche sú výrazné odlišnosti v zastavaných a podlažných plochách jednotlivých objektov vo vzťahu k ich záujmovým pozemkom, rovnako ako aj v ich podlažnosti a type prestrešenia. Existujúcu zástavbu vo funkčnej ploche a aj v kontaktnom území je možné klasifikovať ako nesúrodú. **Navrhovaná novostavba rodinného domu a garáže nenaruša nad prípustnú mieru charakteristickú nesúrodú stabilizovanú zástavbu** a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter už existujúcej zástavby funkčnej plochy a kontaktného územia. Svojou mierkou nevnáša do existujúcej zástavby neprímeraný kontrast, ani neúmerne zaťaženie pozemkov a rešpektuje princíp stabilizovaného územia.

Predložený návrh stavby je z hľadiska dosahovaných hodnôt prvkov intenzity využitia územia v stabilizovanom území v súlade s ÚPN.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že navrhovaná stavba je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, opierajúc sa o zásady a regulatívy záväznej časti ÚPN, orgán územného plánovania z hľadiska ním chráneného verejného záujmu **uplatňuje záväzné podmienky** v nasledovnom rozsahu:

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- investičný zámer v predloženom rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmových pozemkov za maximálne prípustný v stabilizovanom území dotknutej funkčnej plochy;
- pri prístrešku, ktorý je súčasťou garáže (v dokumentácii klasifikovaný ako ľahký pergolový prístrešok), nesmie dôjsť k realizácii plného prestropenia/prestrešenia na zvislých konštrukciách; takáto zmena by mala za následok ďalší nárast IZP a IPP,

ktoré už navrhovaným riešením považujeme za maximálne prípustné v stabilizovanom území danej funkčnej plochy;

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;
- rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:
 - zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a terás do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadrživacej schopnosti podlažia;
 - zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania;
 - zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znižovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály.

Mestská časť Bratislava – Karlova Ves prostredníctvom elektronickej komunikácie zo dňa 14.8.2024 oznámila, že sa k navrhovanej stavbe nebude vyjadrovať.

UPOZORNENIE:

V textovej časti projektovej dokumentácie sú uvedené stavbou dotknuté pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Karlova Ves; parc. č. xxxxxxxx, k.ú. Karlova Ves nie je evidovaná v KN. Podľa grafickej časti dokumentácie sa stavba navrhuje na pozemkoch parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Karlova Ves. Ku konaniu na prísl. stavebnom úrade požadujeme opraviť záznam týkajúci sa parc. č. pozemkov v textovej časti projektovej dokumentácie.

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.

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 opraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplynulo z tejto skutočnosti.

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.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko 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.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza záväzné stanovisko dotknutého orgánu požadované podľa osobitných predpisov a stanovisko dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov.

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. 4 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 stavby/nový stav; Situácia plôch; Rezy; Rez
Pozdĺžny/profil pozemku

Co: MČ Bratislava – Karlova Ves
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia stavby/nový stav; Situácia plôch; Rezy;
Pozdĺžny/profil pozemku

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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