

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

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

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 rôzne formy zástavby rodinných domov medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy a zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti patria medzi prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Novostavbou rodinného domu dochádza k nárastu podielu funkcie bývania v danej funkčnej ploche, ktorá podľa ÚPN musí tvoriť minimálne 70 % z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby 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 záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia**:	472,00 m²		
- zastavaná plocha:	118,172 m²	IZP = 0,25	IZP_{max.} = 0,25
- podlažná plocha (NP):	194,65 m²	IPP = 0,41	IPP_{max.} = 0,6
- započítateľná zeleň:	206,00 m²	KZ = 0,44	KZ_{min.} = 0,40

Poznámka: ** v zmysle záväznej časti C. ÚPN časť C.3 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTŇOVANIA BÝVANIA, kap. 3.2. ZÁSADY A REGULATÍVY NOVEJ BYTOVEJ VÝSTAVBY, pri posudzovaní umiestňovania stavieb sa pripúšťa tolerancia výmery pozemkov do 10 %.

- predložený návrh rodinného domu dosahovanými hodnotami prvkov intenzity využitia územia dodržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN pre funkčné využitie územia: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102 rozvojové územie vnútorného mesta, kód regulácie C, určený pre priestorové usporiadanie: RD – pozemok 480 – 600 m².

V zmysle záväznej časti C. ÚPN časť C.3 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTŇOVANIA BÝVANIA, kap. 3.2. ZÁSADY A REGULATÍVY NOVEJ BYTOVEJ VÝSTAVBY, pri posudzovaní umiestňovania stavieb sa pripúšťa tolerancia výmery pozemkov do 10 %, čo pozemok s plochu 472,00 m² rešpektuje; prvky intenzity využitia územia boli vypočítané z reálnej výmery pozemku (472,00 m²).

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 hodnoty IZP na pozemku parc. č. xxxx, k.ú. Karlova Ves za max. prípustný v rozvojovom území: málopodlažná zástavba obytného územia, kód regulácie C. Ďalší nárast IZP už nie je prípustný;

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:
 - vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi, živými plotmi, trávnatými plochami a mestskými lúkami so zastúpením druhov reprezentujúcich miestnu faunu a flóru so schopnosťou adaptácie na zmenu klímy v jej čo najširšej možnej diverzite;
 - 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 oznámila dňa 08.07.2024 prostredníctvom elektronickej komunikácie, že dňa 02.07.2024 obdržala žiadosť o záväzné stanovisko k investičnej činnosti na stavbu: „Rodinný dom“, na parc. č. xxxx, k.ú. Karlova Ves, žiadateľa Press-Burg Consulting, s.r.o., a že sa k predmetnej investičnej činnosti nebude vyjadrovať.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k navrhovanej stavbe v zmysle ustanovení § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, na podklade odborného posúdenia oddelení magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona č. 377/1990 Zb. a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, uplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia tieto podmienky:

- žiadame, aby navrhovaná prístupová cesta ako SO 02 v parametroch MOU6,5/30 bola zafinovaná ako účelová verejná.

Ďalej z hľadiska riešenia technického vybavenia uplatňujeme podmienky, ktoré požadujeme zapracovať do projektu pre stavebné povolenie:

- do textovej časti projektovej dokumentácie upraviť hydrotechnické výpočty s aktuálnou intenzitou dažďa a doplniť výpočet potrebného objemu vsakovacích zariadení v m³;
- SHMÚ v termíne 08/2021 aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa upravili. Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky území je potrebné použiť aktualizovanú 50-ročnú návrhovú prívalovú zrážku $p = 0,02$, trvajúcu 120 min., s intenzitou $i = 80,6 \text{ l.s}^{-1}.\text{ha}^{-1}$ a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácií $k = 1$, aby nebol podhodnotený potrebný zachytaný objem pre prívalovú zrážku (pre lokality Karlova Ves, Dúbravka,...). Dôvodom uvedených sprísnených požiadaviek sú prebiehajúce klimatické zmeny, ktoré so sebou prinášajú striedanie dlhých

- období sucha s privalovými dažďami, ktoré sa vyznačujú svojou extrémnosťou a početnosťou a nebezpečenstvom vzniku lokálnych záplav. Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š.p., BVS, a.s. a SHMÚ;
- vzhľadom na prudké svahovité územie je potrebné venovať odvádzaniu zrážkových vôd zvýšenú pozornosť a navrhnúť také vodozádržné opatrenia, aby zrážkové vody neodtekali na cudzie pozemky;
 - vsakovacie bloky musia byť umiestnené min. 1,5 m od okraja susedných pozemkov;
 - vsakovacie zariadenia hydraulicky prepojiť s priepustným štrkovým podložím vhodným štrkovým podsypom;
 - pri návrhu a realizácii stavby dodržať ustanovenia vodného zákona č. 364/2004 Z.z.;
 - žumpu je možné povoliť len ako stavbu dočasnú, ak sa v blízkosti nenachádza verejná kanalizácia;
 - žumpu je potrebné vyprázdňovať v pravidelných intervaloch v zmysle projektu, výhradne oprávnenou organizáciou. Doklady o vývoze žumpy je stavebník povinný uchovávať a predložiť v prípade kontroly, v zmysle § 36 odst. 4 zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon). K žumpe musí byť zabezpečený prístup fekálneho vozidla;
 - upozorňujeme, že v prípade, že sa jedná o tepelné čerpadlo médium voda – voda jedná sa o vodnú stavbu. Na jej povolenie je potrebné, v zmysle § 21, § 26 a § 52 zákona č. zákona č.364/2004 Z.z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon), povolenie orgánu štátnej vodnej správy, ktorým je OÚ Bratislava, Odbor starostlivosti o životné prostredie, Oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia.

UPOZORNENIE:

Na územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky obstaráva Mestská časť Bratislava – Karlova Ves, Územný plán zóny Dlhé Diely 4-5, v zmysle ktorého sa uvažuje predmetným pozemkom vybudovať nová prístupová cesta – vetvy 1b D1 č. 5,5 m.

Podľa ÚPN je severná časť pozemku parc. č. xxxxx, k.ú. Karlova Ves súčasťou rajónu potenciálne nestabilných území.

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, že stavebník uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku či správy hlavného mesta SR Bratislavy, je potrebné tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

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.

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy (06/2024): Koordinačná situácia; Rezy; SO – 02 Prístupová komunikácia – Situácia;

Co: MČ Bratislava – Karlova Ves
potvrdené výkresy (06/2024): Koordinačná situácia; Rezy; SO – 02 Prístupová komunikácia – Situácia;
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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