

novostavba jednopodlažnej garáže prestrešená plochou vegetačnou strechou s hornou hranou na výškovej úrovni +212,10 m.n.m v Bpv. Súčasťou predloženého riešenia je aj pripojenie stavby na dopravnú a technickú infraštruktúru v území, terénne úpravy, oporné múry, spevnené plochy a plochy zelene.

Členenie stavby na stavebné objekty:

SO 101 Nebytová budova s bytom – rekonštrukcia, nadstavba a prístavba

SO 102 Garáž so zelenou strechou

Doplnkové objekty:

Do 101 Priestor pre smetné nádoby; DO 102 Spevnené plochy; DO 103 Oplotenie

Stavba z hľadiska dopravného riešenia:

Dopravné pripojenie stavby sa navrhuje z ul. Líščie údolie; nároky na statickú dopravu v počte 3 PM sú riešené v navrhovanej garáži.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

		Podľa MAG*
výmera záujmového územia:	711,00 m²	
zastavaná plocha (celková):	299,60 m²	
z toho SO 101:	199,80 m²	245,86 m ²
SO 02:	99,80 m²	0,00 m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží:	369,20 m²	346,94 m ²
z toho podlažná plocha bytovej funkcie:	131,40 m²	
zeleň :	314,20 m²	
počet bytov/nebytových priestorov:	1/1	
počet podlaží PP/NP:	1/2	
počet parkovacích miest:	3	

Poznámka:

* v zmysle záväznej časti C.ÚPN kap. 2.2.1 Intenzita využitia funkčných plôch, definícia základných pojmov sa stavba podzemnej garáže nezohľadňuje do výslednice zastavanej plochy a IZP. Do zápočtu bola zohľadnená časť plochy 1.PP a 2.NP vymedzená zvislými konštrukciami, tvoriaca presah oproti 1.NP.

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. xxxx, xxxx, k.ú. Karlova Ves**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, 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: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, patria zariadenia kultúry medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy; zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia patria medzi prípustné spôsoby využitia územia funkčnej plochy 201.

Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30 % z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby danej funkčnej plochy.

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche 201	podiel funkcie - určené ÚPN
- celková podlažná plocha:	1835,94 m ²		
- podl. plocha bytovej funkcie:	314,40 m ²	17,12%	max. 30%
- podl. plocha nebytovej funkcie:	1521,54 m ²	82,87%	min. 70%

- navrhovanou zmenou dokončenej stavby, ktorej výslednicou bude nebytová budova so zmiešanou funkciou občianskej vybavenosti (galéria) a bývania (1 byt) je rešpektovaný v ÚPN stanovený limit pre funkciu bývania (do 30 % z celkových podlažných plôch zástavby danej funkčnej plochy). Po zmene dosahuje podiel funkcie bývania v danej funkčnej ploche hodnotu 17% < 30 %.

Z hľadiska funkcie je navrhovaná zmena dokončenej stavby chaty na nebytovú budovu so zmiešanou funkciou galéria/bývanie **v súlade s ÚPN.**

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

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - priemer. hodnoty vo FP 201
- výmera záujmového územia:	711,00 m ²		
- zastavaná plocha:	245,86 m ²	IZP= 0,34	IZP= 0,43
- podlažná plocha (NP):	346,94 m ²	IPP= 0,487	IPP= 0,53
- započítateľná zeleň:	314,20 m ²	KZ= 0,44	

- Predložený návrh – zmena dokončenej stavby nenarúša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry; rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby v danej funkčnej ploche a priemerné hodnoty intenzity využitia územia vo FP 201.

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 riešenia technického vybavenia:

do dokumentácie pre stavebné konanie je potrebné doplniť:

- do technickej správy časť týkajúca sa odvedenia odpadových vôd;
- do grafickej časti spôsob odvádzania zrážkových vôd z hlavného objektu (nie je zrejmé kde sú odvádzané zrážkové vody);
- dažďové vody je potrebné v maximálnej miere zadržiavať v území kombináciou vhodných retenčných a vsakovacích zariadení. Návrh vhodných retenčno-infiltračných zariadení podložiť hydrotechnickými výpočtami;

- SHMÚ v termíne 08/2021 aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa zvýšili. Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky v území je potrebné použiť aktualizovanú 50-ročnú návrhovú privalovú zrážku $p = 0,02$, s intenzitou $i = 80,6 \text{ l}\cdot\text{s}^{-1}\cdot\text{ha}^{-1}$, trvajúcu 120 min., a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácií $k = 1$ (v prípade vodonepriepustných povrchov), aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre privalovú zrážku (pre lokality Dúbravka, Karlova Ves, Devín, Devínska Nová Ves, Lamač, Záhorská Bystrica, Vinohrady, Rača, Vajnory). Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š.p., BVS, a.s. a SHMÚ;
- Vzhľadom na svahovité územie je potrebné venovať odvádzaniu zrážkových vôd zvýšenú pozornosť a navrhnúť také vodozadržné opatrenia, aby zrážkové vody 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;
- 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 prostredníctvom elektronickej komunikácie zo dňa 17.1.2025 oznámila, že sa k predmetnej stavbe 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, z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia nemáme pripomienky.

UPOZORNENIE:

Zájmové pozemky sa nachádzajú v ochrannom pásme lesa.

Posúdenie či navrhovaná stavebná činnosť v rozsahu projektovej dokumentácie spĺňa znaky zmeny dokončenej stavby, alebo už napĺňa znaky novostavby so zreteľom na rozsah búracích prác a mieru zachovávaných častí existujúcej chaty je v gescii príslušného stavebného úradu. Uvedené nemá vplyv na konštatovanie súladu s ÚPN.

V projektovej dokumentácii jej spracovateľ namiesto pojmu „nadzemné podlažné plochy“ používa pojem „celkové nadzemné zastavané plochy“. Upozorňujeme, že uvedený pojem nie je v záväznej časti C. ÚPN zadaný. Z tohto dôvodu je potrebné ku konaniu na príslušnom stavebnom úrade pri bilanciách intenzity využitia územia a pri preukazovaní podielu funkcie bývania uvedené opraviť a používať pojmy v zmysle záväznej časti C. ÚPN,

kap. 2.2.1 Intenzita využitia funkčných plôch; Definovanie regulatívov a Definícia základných pojmov.

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: 2 x dokumentácia
potvrdené výkresy: Zastavovacia situácia; Koordinačná situácia; Rez A-A, Rez B-B;

Co: MČ Bratislava – Karlova Ves
potvrdené výkresy: Overený zastavovací plán /Koordinačná situácia, M 1:500/
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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