

Ďalej je súčasťou projektového riešenia existujúca stavba jednopodlažnej garáže s 1PP, priložená ku komunikácii Nad Sihoťou o pôdorysnej stope 6,99 m x 5,21 m s prestrešením plochou strechou s vegetačnou úpravou na výškovej úrovni 158,70 m.n.m. Bpv a existujúca stavba záhradného domčeka s 1PP/1NP o pôdorysnej stope 4,179 m x 4,077 m. Súčasťou riešenia sú aj oporné múry a spevnené plochy.

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

- plocha vymedzeného územia:	1 566,00 m²
z toho vo FP 102:	1 119,10 m²
vo FP 1203:	446,90 m²
- zastavaná plocha (sumár):	167,40 m²
z toho rodinný dom	111,40 m²
garáž	39,00 m²
záhradný domček	17,00 m²
- celková podlažná plocha (NP):	128,40 m²
- zeleň (vo FP 102):	864,57 m²
- počet podlaží PP/NP:	
rodinný dom:	1/1
garáž:	1/0
záhradný domček:	1/1
- počet bytov:	1
- počet parkovacích miest:	3

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

dopravné pripojenie je z účelovej cesty Nad Sihoťou. Nároky na statickú dopravu sú riešené v celkovom počte 3PM z toho 2PM v rámci existujúcej garáže; 1PM na spevnenej ploche na pozemkoch investora v časti priloženej k účelovej ceste Nad Sihoťou.

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.

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 sú **záujmové pozemky reg. C-KN parc. č. xxxxxxxxxx, 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**;
- **ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENĚ, ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130, stabilizované územie;**

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 požiaru 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:

- záujmové pozemky v rozsahu v akom sú súčasťou územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, sú 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 m²	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.
- záujmové pozemky v rozsahu v akom sú súčasťou územia: **ostatná ochranná a izolačná zeleň**, číslo funkcie **1130**, sú súčasťou **stabilizovaného územia** vnútorného mesta (pozn.: táto časť pozemkov nie je dotknutá stavebnou činnosťou a nezohľadňuje sa pri posudzovaní investičného zámeru vo vzťahu k ÚPN).

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 FP 102; záhradný domček, ako drobná stavba tvorí doplnkovú funkciu k rodinnému domu, ako k stavbe hlavnej.
Z hľadiska funkcie a typologického druhu je dodatočné povolenie zmeny stavby rodinného domu, vrátane jeho napojenia na technickú a dopravnú infraštruktúru v území a dodatočné povolenie existujúcich stavieb: garáže a záhradného domčeka **v súlade s ÚPN;**

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavieb: rodinný dom, garáž a záhradný domček):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia- regulatívy určené v ÚPN (FP 102, kód reg. C)
- záujmové územie**:	1000,00 m²		
- zastavaná plocha:	167,40 m²	IZP = 0,17	IZP = 0,22
- podlažná plocha:	128,40 m²	IPP = 0,13	IPP = 0,6
- započítateľná zeleň***:	759,87 m²	KZ = 0,76	KZ = 0,40

- z dosahovaných hodnôt intenzity využitia územia vyplýva, že rodinný dom spolu so stavbou garáže a záhradného domčeka celkovou dosahovanou intenzitou rešpektuje hodnoty prvkov intenzity využitia rozvojového územia, určené vo funkčnej ploche číslo funkcie 102, kód regulácie C, určené pre priestorové usporiadanie: **RD – pozemok 600 – 1000 m²**. Z hľadiska intenzity využitia územia je investičný zámer **v súlade s ÚPN**.

** pre výpočet intenzity využitia územia bola akceptovaná plocha záujmových pozemkov o výmere 1000 m² z územia FP 102;

*** započítateľná zeleň (rastlý terén) bola vyčíslená z plochy záujmových pozemkov o výmere 1000 m², v ktorej sú súčasťou FP 102 (bez zastavanej plochy objektov a spevnených plôch).

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 dodatočným povolením stavby:	„Rekonštrukcia a prístavba rodinného domu“
na pozemkoch reg. C-KN parc. č. :	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Karlova Ves
miesto stavby:	Nad Sihoťou

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:

- podľa ÚPN je prevažná časť záujmových pozemkov súčasťou rajónu potenciálne nestabilných území;
- vzhľadom na prudké svahovité územie je potrebné odvádzaniu zrážkových vôd venovať zvýšenú pozornosť a navrhnuť ich tak, aby dažďové vody z pozemkov ani z komunikácie nestekali na cudzie pozemky (vrátane komunikácie Nad Sihoťou);

- 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 dopravného vybavenia:

- 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 „Rekonštrukcia a prístavba RD“ súhlasí.

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

ku konaniu o dodatočnom povolení stavby na príslušnom stavebnom úrade projektovú dokumentáciu doplniť v rozsahu:

- textovú časť projektovej dokumentácie, v kapitole 6. Kanalizácia, opraviť v spôsobe likvidácie splaškových vôd. Splaškové vody odviezť do kanalizačnej stoky v ulici Nad Sihoťou, v zmysle koordinačnej situácie, nie do jestvujúcej žumpy;
- vsakovací objekt musí byť umiestnený min. 1,5 m od hranice susedného pozemku;
- doplniť hydrotechnický výpočet množstva zrážkových vôd zo spevnených plôch stavby, ktoré budú odvedené do vsakovacej studne;
- doplniť podrobný návrh vsakovacej studne (hĺbku, profil pažnice...);
- upozorňujeme, že 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 (SHMÚ) 50-ročnú návrhovú privalovú 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 komunikácii $k=1$ (v prípade vodonepriepustných povrchov), aby nebol podhodnotený potrebný zachytiteľný objem privalovú zrážku (pre lokality Karlova Ves, Devín, Rača,...). Dôvodom uvedených príspevkov 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 značne svahovitý terén je potrebné venovať odvádzaniu zrážkových vôd zvýšenú pozornosť, a dažďové vody zachytiť na pozemku stavebníka tak, aby 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 ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- všetky aj spevnené povrchy na pozemku, 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.;
- oporné múry odporúčame nechať obrásť popínavou zeleňou;
- 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:

Záujmové pozemky sa nachádzajú v území, pre ktoré hlavné mesto SR Bratislava obstaráva **ZaD 09 ÚPN**.

Vzhľadom na vyhlášku 532/2002 Z. z., §7 – pripojenie stavby na pozemné komunikácie, je v bode (1) definované, že stavba podľa druhu a účelu musí mať kapacitne vyhovujúce pripojenie na pozemné komunikácie, prípadne na účelové komunikácie.

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; Rezy A-Á, B – B; Koordinačná situácia – dopravný výkres;

Co: MČ Bratislava – Karlova Ves + potvrdené výkresy (podľa prílohy)
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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