

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Statická doprava v počte 3 PM je riešená na spevnených plochách v rámci pozemku stavby. Dopravné pripojenie bude zabezpečené z komunikácie Staré Grunty novým vjazdom o šírke 5,0 m.

Súčasťou riešenia je aj navrhovaný chodník na parc. č. xxxxxxxx, k.ú. Karlova Ves o šírke 1,5 m pozdĺž východnej hranice parc. č. xxxxxxxx, k.ú. Karlova Ves.

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

výmera záujmového územia:	1 942,00 m²
(pre výpočet intenzity využitia územia parc.č. xxxxxxxxxxxxxxxx)	
zastavaná plocha:	162,30 m²
podlažná plocha nadzemných podlaží:	279,30 m²
zeleň:	1 616,11 m²
spevnené plochy:	163,6 m²
počet bytov:	1
počet podlaží PP/NP:	1/1+ podkrovia
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 reg. C-KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxx, 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**

Intenzita využitia územia:

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu **pre vnútorné mesto** - regulačný kód **C**

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 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

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. Zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti (pripojenie na dopravnú a technickú infraštruktúru v území; realizácia chodníka na parc. č. xxxxxxxx, k.ú. Karlova Ves), ÚPN zaradil 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 záujmové územie návrh	intenzita využitia-regulatívy určené ÚPN**
- výmera záujmového územia*:	1000,00 m ²		
- zastavaná plocha:	166,04 m ²	IZP = 0,17	IZP_{max.} = 0,22
- podlažná plocha (NP+):	225,50 m ²	IPP = 0,22	IPP_{max.} = 0,6
- započítateľná zeleň:	670,36 m ²	KZ = 0,67	KZ_{min.} = 0,40

*Poznámka: v zmysle metodiky ÚPN bola intenzita využitia územia bilancovaná z časti pozemkov parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Karlova Ves o maximálnej plošnej výmere 1000 m².

** Poznámka: regulatívy určené v ÚPN pre priestorové usporiadanie: RD – pozemok 600 – 1000 m².

- Predložený návrh stavby **dodržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, **rozvojové územie** vnútorného mesta, regulačný kód **C** určené pre priestorové usporiadanie: **RD – 600 – 1000 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 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 26.07.2024 prostredníctvom elektronickej komunikácie, že dňa 08.07.2024 obdržala žiadosť o záväzné stanovisko k investičnej činnosti na stavbu: rodinného domu SITINA 2, pozemky parc. č. xxxxxxxx xxxxxxxx, k.ú. Karlova Ves a že k predmetnému návrhu rodinného domu nemá námietky a ani pripomienky, návrh rodinného domu nie je v rozpore s platným Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

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:

- nevyhnutným predpokladom pripojenia stavby „Rodinný dom, Sitina 2“ je stavebný objekt SO 0X Výhľadový chodník v zmysle doplnenej PD zo dňa 24.07.2024 „Koordinačná situácia“ príloha č.02;
- vjazd cez chodník žiadame riešiť v maximálnej šírke 6,0m z dôvodu bezpečnosti a plynulosti cestnej premávky pri pripájaní sa na nadradenú komunikačnú sieť a to prostredníctvom sklopeného obrubníka so zachovaním nivelety chodníka;

UPOZORNENIE:

Na územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky, obstaráva mestská časť Bratislava – Karlova Ves Územný pán zóny Karlová Ves - Líščie údolie.

Podľa ÚPN západnú časť pozemku parc. č. xxxxxxxxxxxx, k.ú. Karlova Ves križuje línia vnímania prírodného masívu.

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

Co: MČ Bratislava – Karlova Ves
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia; Rez A-A, Rez B-B;
Magistrát ODI, OUIC – archív

S pozdravom

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