

bol konštatovaný súlad s územnoplánovacou dokumentáciou – Aktualizáciou územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 1993 v znení neskorších zmien a doplnkov.

Vzhľadom ku skutočnosti, že došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal a k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán pri jeho vydávaní vychádzal, vyžaduje sa vydanie nového záväzného stanoviska.

Predložená projektová dokumentácia rieši: zmenu stavby pred dokončením v rozsahu: novostavba dvoch rodinných domov v dokumentácii označených ako SO 01 a SO 02, vrátane ich pripojenia na technickú a dopravnú infraštruktúru v území. Rodinné domy pôdorysného tvaru písm. „L“ sa navrhujú ako dvojpodlažné pričom 2.NP sú riešené ako čiastočne ustupujúce; prestrešenie rodinných domov sa navrhuje plochými strechami s hornou hranou atiky pri SO 01 na výškovej úrovni +239,133 m n.m. Bpv a +242,058 m n.m. Bpv od 1.NP ($\pm 0,000 = + 235,238$ m n.m. Bpv.) a s hornou hranou atiky pri SO 02 na výškovej úrovni +240,263 m n.m. Bpv a +243,158 m n.m. Bpv od 1.NP ($\pm 0,000 = + 236,338$ m n.m. Bpv.). Hmotovo-priestorovo sú 1.NP pri SO 01 a SO 02 čiastočne riešené ako polootvorené. V každom rodinnom dome sa navrhuje 1 bytová jednotka s dennou časťou a parkovaním na úrovni 1.NP a nočnou časťou na úrovni 2.NP. Ďalej je súčasťou zmena pripojenie stavieb na technickú infraštruktúru a to novými prípojkami vody, delenej kanalizácie a NN na rozvody technickej infraštruktúry vo Vretenovej ul.

Stavby z hľadiska dopravného riešenia: navrhuje sa účelová komunikácia o šírke 3,0 m dopravne pripojená na Vretenovú ul.. Nároky na statickú dopravu v celkovom počte 3 PM pre každý rodinný dom sú riešené na časti pozemku, vymedzeného pre jednotlivé stavby.

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

		Podľa MAG
výmera záujmového územia:	1 000,00 m²	
z toho pre SO 01	467,00 m²	
SO 02	533,00 m²	
zastavaná plocha (celková):	353,21 m²	347,75 m ² **
z toho SO 01	173,44 m²	174,47 m ² **
SO 02	179,77 m²	173,28 m ² **
podlažná plocha nadzemných podlaží (celková):	416,77 m²	520,74 m ² **
z toho SO 01	207,71 m²	263,46 m ² **
SO 02	209,06 m²	257,28 m ² **
Zeleň (celková):	482,86 m²	
z toho pri SO 01	221,76 m²	
SO 02	261,10 m²	
počet bytov SO 01:	1	
počet bytov SO 02:	1	
počet podlaží PP/NP (SO 01):	0/2	
počet podlaží PP/NP (SO 02):	0/2	
počet parkovacích miest (SO 01):	3	
počet parkovacích miest (SO 02):	3	

** bilancie zastavanej a podlažnej plochy v časti „MAG“ boli realizované v zmysle záväznej časti C. ÚPN kap. 2.2.1 Intenzita využitia funkčných plôch, Definícia základných pojmov vo väzbe na hmotovo-priestorové riešenie navrhovaných stavieb. V nadväznosti na uvedené boli do výslednice podlažných plôch a IPP zohľadnené a „polootvorené“ časti stavieb na úrovni ich 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 v dokumentácii uvádzané **záujmové pozemky 2843/4, 2843/166 a 2843/165, 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:

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 území 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 rôzne formy zástavby rodinných domov medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy; zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia sú zaradené medzi prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Novostavbou 2 rodinných domov dôjde k nárastu nadzemných podlažných plôch bývania vo funkčnej ploche 102, v ktorej ÚPN stanovil podiel funkcie bývania minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.
- navrhovaná zmena stavby pred dokončením 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):

Rodinný dom SO 01

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	rozmedzie intenzity využitia vo FP 102*
- vymedzené územie:	467,00 m²		
- zastavaná plocha:	174,47 m²	IZP = 0,37	IZP: 0,22 – 0,43
- podlažná plocha (NP):	263,46 m²	IPP = 0,56	IPP: 0,35 – 0,60
- započítateľná zeleň:	221,76 m²	KZ = 0,47	

Rodinný dom SO 02

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	rozmedzie intenzity využitia vo FP 102*
- vymedzené územie:	533,00 m²		
- zastavaná plocha:	173,28 m²	IZP = 0,32	IZP: 0,22 – 0,43
- podlažná plocha (NP):	257,28 m²	IPP = 0,48	IPP: 0,35 – 0,60
- započítateľná zeleň:	261,10 m²	KZ = 0,49	

Poznámka:

* priemerné hodnoty – údaje o intenzitách uvádzané v zámeroch v danej funkčnej ploche s vydaným záväzným stanoviskom

- z uvedených hodnôt regulatívov intenzity využitia záujmového územia je zrejmé, že v riešenej funkčnej ploche sú veľké odlišnosti v zastavaných a podlažných plochách jednotlivých objektov vo vzťahu k ich záujmovým pozemkom, rovnako

ako aj v ich podlažnosti. Zmena stavby pred dokončením nenaruša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej nesúrodej zástavby danej funkčnej plochy.

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:

- rozsah posudzovanej zmeny stavby pred dokončením považujeme týmto za ukončený; v budúcnosti nie je možné nadstavbou alebo prístavbou navyšovať objemové parametre jednotlivých stavieb rodinných domov, resp. navrhovať zmeny smerujúce k ďalšej intenzifikácii k nim vymedzených pozemkov;

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 28.11.2024 oznámila, že sa k predmetnej stavbe nebudú vyjadrovať, resp. nemajú k predloženému návrhu pripomienky a ani požiadavky.

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, si neuplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia pripomienky.

UPOZORNENIE:

V dokumentácii sú menšie nezrovnalosti, ktoré nemajú vplyv na konštatovanie súladu navrhovanej stavby s ÚPN z hľadiska funkčného a hmotovo-priestorového riešenia (typologický druh stavby - podľa nášho odborného posúdenia ide o 2 rodinné domy; bilancie podlažných a zastavaných plôch; bilancie IPP, IZP). Najneskôr ku konaniu na príslušnom stavebnom úrade je potrebné v PD vyčíslieť podlažné a zastavané plochy, IPP a IZP v zmysle

záväznej časti C. ÚPN kap. 2.2.1 Intenzita využitia funkčných plôch, Definícia základných pojmov a vo všetkých častiach dokumentácie zjednotiť názov stavby, a to vo väzbe na navrhovaný typologický druh stavieb SO 01 a SO 02.

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 (časť architektúra) sme si ponechali.

Príloha: 1 x dokumentácia (okrem časti architektúra)
potvrdené výkresy: koordinačná situácia; situácia SO 01; situácia SO 02

Co: MČ Bratislava – Karlova Ves
potvrdené výkresy: koordinačná situácia; situácia SO 01; situácia SO 02
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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