



Váš list číslo/zo dňa      Naše číslo      Vybavuje/linka      Bratislava  
                                         MAGS OUIIC      Ing. Petrová / 491      9.7.2018  
                                         44965/2018 - 326877

Vec

**Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

|                                      |                                                                             |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| investor:                            |                                                                             |
| investičný zámer:                    | „Rodinný dom_SOLAR COMPLET_ZO“, parc. č. xxxxx v k.ú. Karlova Ves           |
| žiadosť zo dňa:                      | 7.5.2018, doplnenie podania zo dňa 29.5.2018, 9.7.2018                      |
| typ konania podľa stavebného zákona: | územné konanie                                                              |
| druh podanej dokumentácie:           | dokumentácia pre stavebné povolenie (časť architektúra)                     |
| spracovateľ dokumentácie:            | Ing. Štefan Lošonský, 0174 *A*1                                             |
| dátum spracovania dokumentácie:      | 04/2018; 06/2018 (časť: “ Posúdenie stavby v rámci stabilizovaného územia), |

**Predložená dokumentácia rieši:** novostavbu izolovaného, dvojpodlažného rodinného domu s 1 bytovou jednotkou s prestrešením pultovou strechou, západne od Vretenovej ul., na pozemku parc. č. xxxxxx v k.ú. Karlova Ves, vrátane napojenia na technickú infraštruktúru vo Vretenovej ul. Na 1.NP sa navrhuje hlavný vstup, zádverie, komora, obytný veľkopriestor s obývacou izbou, jedálňou a kuchyňou, komunikačné priestory (predsieň, schodisko), izba, hygienické zázemie, technická miestnosť (kotolňa, práčovňa), dvojgaráž a sklad. Na ustupujúcom 2.NP sa navrhujú komunikačné priestory (chodba, schodisko), hygienické zázemie, šatník a 3 izby. Prestrešenie rodinného domu sa navrhuje sústavou pultových striech. Nároky na statickú dopravu sú riešené v celkovom počte 4 p.m., z toho 2 na 1.NP rodinného domu a 2 p.m. na spevnenej ploche s dopravným napojením z Vretenovej ul. Súčasťou riešenia je aj napojenie na technickú infraštruktúru navrhovanými prípojkami (voda kanalizácia, plyn a NN) z Vretenovej ul. Kanalizácia sa navrhuje ako delená, s odvodom dažďových vôd do vsaku.

*Základné plošné údaje (uvedené v projektovej dokumentácii):*

- plocha pozemku: 1157 m<sup>2</sup>
- zastavaná plocha : 161,38 m<sup>2</sup>
- podlažná plocha: 265,37 m<sup>2</sup>

- plochy zelene: 855 m<sup>2</sup>

: *intenzita využitia územia*: IZP: 0,14, IPP: 0,23, KZ: 0,74 (Intenzita využitia územia vo funkčnej ploche - výber stavieb v kontaktnom území s navrhovaným rodinným domom): IZP: 0,16 – 0,35; IPP: 0,17 – 0,58; KZ: 0,56 – 0,77).

**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 vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:**

**Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:**

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je pozemok parc. č. xxxxx v k.ú. Karlova Ves, reguláciu funkčného využitia plôch: **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102**

**Funkčné využitie územia:**

**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 požiarnu 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.

**Spôsoby využitia funkčných plôch**

**Prevládajúce: rôzne formy zástavby rodinných domov**

**Intenzita využitia územia:** záujmový pozemok je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. **Stabilizované územie** je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitost', ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast, resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť. 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).

Z hľadiska navrhovanej funkcie – bývanie, patrí stavba rodinného domu medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Z hľadiska hmotovo – priestorového a objemového riešenia,

novostavba rodinného domu s dosahovanou intenzitou využitia pozemku rešpektuje charakter a princípy stabilizovaného územia funkčnej plochy, regulované Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov a nevnáša do územia neprijateľný kontrast.

Uvažovaný 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 umiestnením stavby: | <b>„Rodinný dom_SOLAR COMPLET_ZO“, parc. č. xxxxx v k.ú. Karlova Ves</b> |
| na pozemku parc.č.    | <b>xxxxxxxxxxxx</b>                                                      |
| v katastrálnom území: | <b>Karlova Ves</b>                                                       |
| miesto stavby:        | <b>Veternicová</b>                                                       |

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR 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 architektonicko – urbanistického riešenia:**

- z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia odporúčame v max. nožnej miere navrhované spevnené plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu ( napr. zatrávňovacími tvárniciami ),
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav.
- kontajnery resp. zberné nádoby pre komunálny odpad umiestniť na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok, umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom,
- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy,

#### **z hľadiska dopravného vybavenia:**

- bez pripomienok

#### **z hľadiska budúcich majetko - právnych vzťahov:**

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa

#### **UPOZORNENIE:**

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

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.

1 x dokumentáciu (časť architektúra) sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.  
primátor

**Prílohy:** Situácia – osadenie, Rez A-A,  
Co: MČ Bratislava – Karlova Ves + prílohy  
Magistrát – ODI, Archív