

3,5 m v severnej a západnej časti záujmových pozemkov; dopravné napojenie SO 01 sa navrhuje vnútroareálovou komunikáciou o š. 3,0m. Nároky na statickú dopravu sú riešené na pozemkoch investora v celkovom počte 6 p. m. v rámci garáží na úrovni 1.PP rodinných domov a 3 ext. p. m. na navrhovaných spevnených plochách.

Napojenie na technickú infraštruktúru sa navrhuje z Komonicovej ul., novými prípojkami vody, kanalizácie (delenej), plynu a elektriny. Zásobovanie vodou sa navrhuje z vodovodného radu DN 80 v Komonicovej ul., navrhovanou spoločnou prípojkou DN 32 o dl. cca. 1,3m do VŠ; z VŠ sú riešené areálové prípojky pre každý rodinný dom. Navrhuje sa predĺženie verejnej kanalizácie DN 250 od šachty pri parc.č. xxxxxxxx v komunikácii Komonica ul., o dl'. 46,5m, s ukončením v ŠS1 pred pozemkom investora. Areálová kanalizácia sa navrhuje ako delená; odvod splaškových vôd a prepadu dažďových vôd bude kanalizačnou prípojkou DN 160 so zaústením do predĺžovanej vetvy kanalizácie v Komonicovej ul. Odvod dažďových vôd sa navrhuje cez areálovú dažďovú kanalizáciu DN 125 do 2 retenčných nádrží na pozemkoch investora; prepad z nádrží bude prepúšťaný do kanalizačných šacht na areálovej splaškovej kanalizácii s následným odvodom do predĺžovanej časti kanalizácie v Komonicovej ul. Napojenie na rozvody el. energie bude zemným káblom z exist. rozpojovacej skrine v Komonicovej ul. Zásobovanie plynom bude zabezpečené STL prípojkou plynu D32 z plynovodu v Komonicovej ul.

Bilancie intenzity využitia územia (uvedené v projektovej dokumentácii):

- celková plocha záujmových pozemkov: 978 m²
 - vymedzená plocha pozemkov: 480 m² (SO 01); 498 m² (SO 02)
 - zastavaná plocha: 116 m² (SO 01); 124,5 m² (SO 02)
 - hrubá podlažná plocha nadzemných podlaží: 207,2 m² ; 249m² (SO 02)
 - spevnené plochy: 202,47 m² (38,28 m² (SO 01); 164,19 m² (SO 02))
- : intenzita využitia záujmovej časti pozemkov: SO 01: IZP: 0,24, IPP: 0,43, KZ: 0,67
SO 02: IZP: 0,25, IPP: 0,50, KZ: 0,42

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 : pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky parc. č. xxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx v k.ú. Karlova Ves, (ďalej len záujmové pozemky v príslušnom gramatickom tvare), stanovuje Územný plán hlavného mesta SR Bratislava, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, (ďalej ÚPN) funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, kód reg. C**

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

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä - bytové domy do 4 nadzemných podlaží, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Intenzita využitia územia : záujmové pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie vnútorného mesta. 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: **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 m ²	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

Poznámky:

- *index podlažných plôch (IPP)*, udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,
- *index zastavaných plôch (IZP)* udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. 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. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta,

Z hľadiska navrhovanej funkcie (bývanie) a typologického druhu zástavby (rodinný dom) patria stavby rodinných domov medzi „prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy“ - málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102. Z hľadiska navrhovanej intenzity využitia územia (SO 01: IZP: 0,24, IPP: 0,43, KZ: 0,67; SO 02: IZP: 0,25, IPP: 0,50, KZ: 0,42) stavby rodinných domov rešpektujú ÚPN regulované prvky intenzity využitia územia viažuce sa ku kódu reg. C pri priestorovom usporiadaní: RD – pozemok 480 – 600 m².

Navrhovaný investičný zámer z hľadiska navrhovanej funkcie, typologického druhu zástavby, spôsobu zástavby a intenzity využitia územia **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:	„Novostavba – Rodinné domy KOBA“
na pozemkoch parc. č. :	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Karlova Ves
miesto stavby:	Komonicova ul.

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 využitia územia funkčnej ploche právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky**:

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR 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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklímy mestského prostredia odporúčame v maximálnej možnej miere riešiť spevnené plochy, vrátane parkovacích plôch materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, (napr. zatravnovacími tvárniciami),
- navrhované oporné múry požadujeme nechať obrásť popínavou zeleňou,
- prestrešenie vegetačnou strechou odporúčame aj v prípade stavby rodinného domu SO 02,
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie požadujeme riešiť projekt sadových úprav vyváženou kombináciou zelene a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav,
- všetky stavebnou činnosťou dotknuté pozemky bezodkladne po ukončení prác uviesť do pôvodného stavu,
- upozorňujeme, že podľa databázy Geologického ústavu Dionýza Štúra ležia záujmové pozemky v rajóne potenciálne nestabilných území, z tohto dôvodu je potrebné si v rámci konania vyžiadať stanovisko príslušného orgánu štátnej správy, resp. MŽP SR, sekcie geológie a prírodných zdrojov,
- odporúčame k územnému konaniu o umiestnení stavby vypracovať posúdenie z hľadiska charakteru potenciálne aktívneho zosuvného územia mesta,
- upozorňujeme, že na územie ktorého súčasťou sú záujmové pozemky sa spracováva ÚPN – Z, Územný plán zóny – Dlhé Diely 4 – 5, ktorého obstarávateľom je M.Č. Bratislava – Karlova Ves,

z hľadiska záujmov riešenia verejného dopravného vybavenia:

- upozorňujeme, že Komonicova ul. nie je zaradená do siete miestnych komunikácií a nespĺňa normové požiadavky,

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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v.r.
primátor

Prílohy: Koordinačná situácia; Rezopohľad 1-1, 2-2

Co: MČ Bratislava – Karlova Ves + prílohy
MAGS - OUIK archív, MAGS – OSRMT, ODI