

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Vojčík

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS ORM 57939/10-360096 Ing.arch.Hanulcová/199 21.03.2011

Vec: **Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti.**

investor:	Vojčík
investičný zámer:	Rodinný dom, Komonicova ul.
žiadosť zo dňa:	18.11.2010
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	projekt pre stavebné konanie – obsahuje: krátku technickú správu, situáciu, pohľady, pôdorysy, rezy
spracovateľ dokumentácie:	EXPO LINE s.r.o., Bratislava, Ing. Stanislav Fekete
dátum spracovania dokumentácie:	11/2009
doklady:	- stanovisko MČ Bratislava – Karlova Ves zo dňa 8.11.2010 - vyjadrenie spracovateľa UPNZ Dlhé Diely 4-5 zo dňa 6.10.2010

Predložená dokumentácia rieši: Návrh rieši novostavbu rodinného domu osadeného v svažitom teréne. Rodinný dom má dve nadzemné podlažia a jedno podzemné podlažie, predsunutú garáž, ktorá je polozapustená do terénu.. Objekt rodinného domu je tvorený jednoduchou kompozíciou vzájomne posunutých hmôt garáže a samotného rodinného domu zastrešeného plochou strechou. Dve parkovacie miesta sú vytvorené v garáži rodinného domu. Dopravné napojenie je na Komonicovú ul..

Základné údaje:

Výmera pozemku = cca 1468m²

Zastavaná plocha = 157m²

Spevnené plochy = 245m²

Počet parkovacích státí = 2

Počet b.j = 1

Rodinný dom je situovaný v rozvojovom svahovitom území nad Devínskou cestou cca 18,6 ha v úseku západne od Matejkovej ul., so zložitými územno-technickými podmienkami urbanistického rozvoja. Je umiestnený na pozemkoch, ktoré sú súčasťou územia vymedzeného rozhodnutím Mestskej časti Karlova Ves č. SU-2010/09/vl.podnet-2/KrV zo dňa 25.01.2010 o stavebnej uzávere. Stavebná uzávera platí do doby schválenia územnoplánovacej dokumentácie ÚPN-zón pre lokality Dlhé diely 4-5, 6, Majerníková –

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN FAX BANKOVÉ SPOJENIE IČO INTERNET E-MAIL
02/59 35 62 35 02/59 35 64 46 VÚB 6327-012/0200 603 481 www.bratislava.sk orm@bratislava.sk

severná časť a svah medzi ulicami Janotova -Hany Meličkovej. V území vyčlenenom stavebnou uzáverou platí všeobecný zákaz akejkoľvek stavebnej činnosti.

Podľa doložených dokladov žiadateľ listom zo dňa 18.01.2010, t.j. pred vydaním rozhodnutia o stavebnej uzávere, požiadal stavebný úrad Mestskej časti Bratislava – Karlova Ves o umiestnenie predmetnej stavby. Podľa stanoviska Mestskej časti Karlova Ves zo dňa 8.11.2010 č. SÚ-2010/12275/4390/KrV, návrh tejto stavby bol predložený spracovateľovi územnoplánovacej dokumentácie ako jeden z podkladov na vypracovanie územného plánu zóny. Ďalej v stanovisku Mestskej časti Karlova Ves sa uvádza: „Navrhovateľ v stanovenej lehote nedoplnil podanie o záväznú stanovisko Hlavného mesta SR Bratislava k predmetnej investičnej činnosti a územné konanie mu bolo zastavené. Navrhovateľ podal dňa 12.10.2010 návrh na udelenie výnimky z platnej stavebnej uzávery z vyššie uvedeného dôvodu a o vydanie územného rozhodnutia v novom konaní. Stavebný úrad po doložení dokladu, a to záväzného stanoviska Hlavného mesta SR Bratislava návrh na udelenie výnimky prerokuje podľa §41 ods.2 stavebného zákona v novom územnom konaní.“ K stanovisku Mestskej časti Karlova Ves bola priložená príloha listu spracovateľa UPNZ Dlhé Diely 4-5, BABS s.r.o., v ktorom oznamujú, že zámer výstavby rodinného domu na parcele 3365 a 3366, k.ú. Karlova Ves bol braný ako podklad pre spracovanie územnoplánovacej dokumentácie, ktorú MČ Karlova Ves aktuálne obstaráva. Spracovateľom je BABS s.r.o., Ing. arch. Peter Babinec, autorizovaný architekt SKA.

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 záväznú 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 záujmové parcely stanovuje funkčné využitie územia: **malopodlažná zástavba obytného územia, kód 102, t.j. územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a malopodlažných bytových domoch. V stabilizovaných územiach prihliadať na jestvujúci charakter prostredia - malopodlažné bytové domy do 4 podlaží v územiach s izolovanou rodinnou zástavbou nepripúšťať. Premiešané formy rodinnej a malopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v nových rozvojových územiach. Malopodlažné formy do 4 n.p. umiestňovať ako prechodové formy medzi VBZ a rodinnou zástavbou.**

Funkčné využitie prevládajúce:

- bývanie v rodinných typoch objektov (rodinné domy a rôzne typologické druhy malopodlažných bytových objektov do 4. n.p.)
- min. podiel prevládajúcej funkcie 70% - podiel celkových nadzemných podlažných plôch

Funkčné využitie prípustné:

- zariadenia občianskej vybavenosti, zeleň plošná a líniová do 0,5 ha, zeleň pozemkov obytných budov a rodinných domov, zariadenia technického vybavenia územia a dopravné plochy (parkoviská) vstavané a rozptýlené v území – ak nie sú súčasťou centier lokálneho významu

Funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu:

- zariadenia telovýchovy a voľného času, malé ubytovacie zariadenia do max. 40 lôžok – rozptýlené v území
- nad rámec daného územia možno výnimočne povoliť umiestnenie stavieb verejnej vybavenosti slúžiace širšiemu okoliu

Funkčné využitie neprípustné:

- v území možno prevádzkovať iba také činnosti, ktoré svojou prevádzkou, výrobným alebo technickým zariadením nerušia svojimi negatívnymi účinkami prevádzku stavieb a zariadení v ich okolí (nemožno napr. povoliť autoservisy, klampiarske prevádzky, stolárstva, ČSPH s autoservismi a opravovňami a pod.)

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako rozvojové územie. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo

zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Regulatívy intenzity využitia rozvojových území *pre vnútorné mesto* – mestské časti Ružinov, Nové Mesto, **Karlova Ves, Petržalka:**

Kód	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	Priem.podl.	IZP max.	KZ min.
C	0,6	102	malopodlažná zástavba	izolov. RD 480-600m ²	2	0,25	0,40
				izolov. RD 600-1000 m ²	2+	0,22	0,40
				radové RD 300-450 m ²	1+,2	0,32	0,25
				átriové RD 450 m ²	1	0,50	0,20
				bytové domy	2	0,30	0,25

Poznámka:

index podlažných plôch (IPP) udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Na základe vyššie uvedeného:

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Rodinný dom, ul.Komonicová, Bratislava
na parcele číslo:	3363-3366
v katastrálnom území:	Karlova Ves
miesto stavby:	Dlhé Diely

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 **urbanistického – architektonického riešenia**:

- preukázať priestorové usporiadanie zástavby v riešenom území, ktoré nie je dostatočne zdokumentované v širších územných väzbách, vo vzťahu k existujúcej zástavbe a z hľadiska funkčno-prevádzkových vzťahov v svahovitom teréne zóny Dlhé Diely 5,

- z hľadiska **riešenia technického vybavenia**:

- preukázať riešenie napojenia stavby na technické vybavenie územia (Dokumentácia neobsahuje riešenie technickej infraštruktúry stavby a jej napojenie na verejné inžinierske siete. Podľa žiadosti v návrhu objektovej sústavy sa majú vybudovať prípojky NN, vody a kanalizácie, ktoré nie sú zdokumentované v grafickej ani v textovej časti projektovej dokumentácii.)

- z hľadiska **ochrany životného prostredia**:

- predložiť v rámci stavebného konania a kolaudačného konania na oddelenie životného prostredia Magistrátu hl. m. SR Bratislavy projektovú dokumentáciu stavby na posúdenie malého zdroja znečistenia ovzdušia z hľadiska ochrany ovzdušia podľa § 34 zákona č. 478/2002 Z. z.,
- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy,
- preukázať v kolaudačnom konaní realizáciu sadových úprav podľa schválenej projektovej dokumentácie,
- preukázať v rámci stavebného konania riešenie nakladania s komunálnym odpadom a nakladania s odpadmi zo stavebnej činnosti v súlade s platnými právnymi predpismi

- 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,
 - požiadať v kolaudačnom konaní oddelenie životného prostredia magistrátu o vyjadrenie k nakladaniu s odpadmi zo stavebnej činnosti a k umiestneniu zariadenia a priestoru na nakladanie s komunálnym odpadom
- z hľadiska budúcich majetko - právnych vzťahov:**
- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa;

UPOZORNENIE:

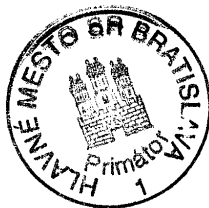
Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie cestného hospodárstva a oddelenie prevádzky dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného správneho orgánu, vrátane organizácie dopravy počas výstavby (súčasťou žiadosti musí byť kópia tohto záväzného stanoviska).


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

Záväzné stanovisko platí po dobu platnosti schválenej územnoplánovacej dokumentácie, na základe ktorej bolo vydané. Záväzné stanovisko stráca platnosť, 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 (§140 b) ods. 3 zák.č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (stavebný zákon).

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom




Milan Ftáčnik
primátor

Príloha – potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Karlova Ves
Magistrát – OUP, ODP