



Dopravné napojenie bude z Komonicovej ul., cez navrhovanú areálovú komunikáciu na pozemkoch parc. č. xxxxxxxx v k.ú. Karlova Ves. Nároky na statickú dopravu, v celkovom počte 3 p.m. s kolmým radením, sa navrhujú na pozemku parc. č. xxxxxx v k.ú. Karlova Ves, s dopravným prístupom z Komonicovej ul.

*Plošné a objemové parametre (uvedené v projektovej dokumentácii):*

- plocha pozemku: 772 m<sup>2</sup> ( z toho 748 m<sup>2</sup> vo f.p. 102; 24 m<sup>2</sup> vo f.p. 1130)
- celková zastavaná plocha : 143 m<sup>2</sup>
- hrubá podlažná plocha (1.PP – 2.NP): 279 m<sup>2</sup>
- podlažná plocha (NP): 222 m<sup>2</sup>
- spevnené plochy: 205 m<sup>2</sup>
- plocha zelene: 400 m<sup>2</sup>

: intenzita využitia záujmových pozemkov: IZP: 0,18, KZ: 0,52, IPP:0,37

**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. xxxxxxxxxxxx v k.ú. Karlova Ves, (ďalej záujmové pozemky v príslušnom gramatickom tvare), stanovuje Územný plán hlavného mesta SR Bratislava, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, (ďalej „územný plán“ v príslušnom gramatickom tvare) funkčné využitie územia:

- **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, **rozvojové územie**, kód. reg. **C**, ( parc. č. xxxxxxxxxxxx a prevažná časť parc. č. xxxxxx )
- **ostatná ochranná a izolačná zeleň**, číslo funkcie **1130**, **stabilizované územie**, ( severo - východná časť parc. č. xxxxxxxxxxxx )

**Funkčné využitie územia:**

- **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**

**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 požiaru 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:** pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxx a prevažná časť pozemku parc. č. xxxxxxxx v k.ú. Karlova Ves 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: **kód reg. 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 <sup>2</sup>	0,25	0,40
				<b>RD - pozemok 600 – 1000 m<sup>2</sup></b>	<b>0,22</b>	<b>0,40</b>
				radové RD - pozemky 300 - 450 m <sup>2</sup>	0,32	0,25
				átriové RD - pozemky 450 m <sup>2</sup>	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,
- podiel započítateľných plôch zelene v území (m<sup>2</sup>) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m<sup>2</sup>).

• **ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130**

**Podmienky funkčného využitia plôch:** Územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.

**Spôsoby využitia funkčných plôch**

**Prevládajúce:** zeleň líniová a plošná

**Prípustné:** v území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti s ochrannými pásmami

**Prípustné v obmedzenom rozsahu:** v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: stavby pre individuálnu rekreáciu mimo koridorov plynovodov, vodovodov, produktovodov, drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, ČSPH, diaľničné odpočívadlá, odstavné státi a parkoviská, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia, zariadenia na separovaný zber odpadov miestneho významu okrem nebezpečného odpadu.

**Nepripustné:** stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

**Intenzita využitia územia:** severovýchodná časť pozemku parc. č. xxxxxx v k.ú. Karlova Ves je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Intenzita využitia územia (na podklade nami vykonaného kontrolného prepočtu) z výmery záujmových pozemkov ( 748 m<sup>2</sup> ), ktoré sú súčasťou územia - málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, dosahuje nasledujúce hodnoty: IZP: 0,19, IPP (NP) : 0,296, KZ: 0,53.

Z hľadiska funkcie a typologického druhu zástavby, je stavba rodinného domu, ako prevládajúci spôsob využitia funkčnej plochy - málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102 v súlade s územným plánom.

Rodinný dom navrhovanou intenzitou využitia územia (IPP: 0,296, IZP: 0,19 a KZ: 0,53) z výmery záujmových pozemkov, ktoré sú súčasťou územia - málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rešpektuje územným plánom regulované prvky intenzity využitia územia, viažuce sa

ku kódu regulácie C, funkčnej plochy 102 (IPP: 0,6, IZP: 0,22, KZ: 0,40), stanovené pri výmere pozemkov od 600 m<sup>2</sup> – 1000m<sup>2</sup>.

Vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia partia medzi prípustné spôsoby využitia vyššie uvedených funkčných plôch.

Navrhovaný investičný 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:	„Rodinný dom“
na pozemkoch parc. č. :	XXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Karlova Ves
miesto stavby:	Komonicova ul., lokalita 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 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 spevnené plochy, vrátane parkovacích plôch riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, (napr. zatrávňovacími tvárniciami),
- vhodnosť navrhovaného odvádzania dažďových vôd požadujeme overiť inžiniersko-geologickým a hydro-geologickým posúdením vhodnosti záujmového územia,
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie požadujeme riešiť projekt sadových úprav vyváženou kombináciou zelene a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav,
- upozorňujeme, že záujmové pozemky sa nachádzajú v tzv. ploche aktívneho a tiež potenciálneho zosuvu, ktoré sú vedené v databáze ŠGÚDŠ. Z uvedeného dôvodu je potrebné k projektovej dokumentácii predložiť stanovisko príslušného orgánu štátnej správy,
- upozorňujeme, že *v zmysle záväznej časti „C“ územného plánu, kap. C2. URČENIE PRÍPUSTNÝCH, OBMEDZUJÚCICH ALEBO VYLUČUJÚCICH PODMIENOK PRE VYUŽITIE JEDNOTLIVÝCH PLÔCH A INTENZITU ICH VYUŽITIA, URČENIE REGULÁCIE VYUŽITIA JEDNOTLIVÝCH PLÔCH, podkap. 2.2.1 Intenzita využitia funkčných plôch – Definovanie regulatívov – ukazovateľov intenzity využitia funkčných plôch v posudzovanom území : Index podlažných plôch (IPP), udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. V textovej časti dokumentácie je pri bilancii IPP = 0,37 zohľadnená aj podlažná plocha podzemného podlažia, čo nie je v súlade s metodikou územného plánu. Uvedené požadujeme k územnému konaniu opraviť,*

- z hľadiska záujmov riešenia verejného dopravného vybavenia upozorňujeme, že Komoniová ul. nie je zaradená do siete miestnych komunikácií a nespĺňa normatívne požiadavky,
- na územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely, obstaráva M.Č. Bratislava – Karlova Ves, ÚPN – Z, ktorý je t.č. v rozpracovanosti.

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: situácia

Co: MČ Bratislava – Karlova Ves + príloha  
MAGS - OUIC archív, MAGS – OSRMT, ODI