



Súčasťou riešenia sú aj spevnené plochy: okapové chodníky, vjazd, terasy a parkovacia plocha.

Nároky na statickú dopravu v celkovom počte 3 p.m. sú riešené na pozemku investora; 2 p.m. sú riešené v rámci garáže na úrovni 1NP rodinného domu; 1.p.m. je riešené na navrhovaných spevnených plochách na pozemku investora.

Dopravné napojenie sa navrhuje cez prístupovú komunikáciu s vydaným územným rozhodnutím o umiestnení stavby. Súčasťou riešenia sú areálové rozvody vody (DN25); splaškovej kanalizácie (DN 125); NTL plynovodu PE100 d32 a NN prípojka s navrhovaným napojením na technickú infraštruktúru v území s vydanými stavebnými povoleniami. Odvod dažďových vôd sa navrhuje do vsakovacieho systému.

**Bilancie intenzity využitia územia (údaje uvedené v projektovej dokumentácii) :**

- plocha pozemku (parc.č. xxxxxxxx v k.ú. Karlova Ves) : 1000 m<sup>2</sup>
- zastavaná plocha : 220 m<sup>2</sup>
- celková úžitková plocha : 292,34 m<sup>2</sup>
- podlažná plocha nadzemných podlaží: /
- plocha zelene: 588 m<sup>2</sup>

**: IZP: 0,22, KZ: 0,588**

*Podľa nami vykonaného kontrolného preverenia je celková podlažná plocha nadzemných podlaží rodinného domu 365,43 m<sup>2</sup> a IPP= 0,365.*

**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 je pozemok parc. č. xxxxxxxx v k.ú. Karlova Ves, 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 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 : záujmový pozemok** je 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 <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

Z hľadiska navrhovanej funkcie (bývanie) a typologického druhu zástavby (rodinný dom) patrí stavba rodinného domu medzi „prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy“ : málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102.

Z hľadiska navrhovanej intenzity využitia územia ( IZP: 0,22, IPP: 0,365, KZ: 0,588) novostavba rodinného domu rešpektuje ÚPN regulované prvky intenzity využitia územia viažuce sa ku kódu reg. C pri priestorovom usporiadaní: RD – pozemok 600 - 1000 m<sup>2</sup> (IZP: 0,22, IPP:0,6, KZ: 0,40).

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:	<b>„Rodinný dom – novostavba – Staré Grunty – Sitina“,</b>
na pozemku parc. č. :	<b>xxxxxxx</b>
v katastrálnom území:	<b>Karlova Ves</b>
miesto stavby:	<b>Staré Grunty - Sitina</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 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:**

- územie, kde sa navrhuje predmetná stavba je súčasťou územia, pre ktoré bola spracovaná Urbanistická štúdia zóny Bratislava – Karlova Ves, Staré Grunty – Líščie údolie ( Ing. arch. Dinaj, júl 2004 ). Uvedená štúdia bola podkladom pre návrh zmeny funkčného využitia územia v pôvodnej platnej celomestskej územnoplánovacej dokumentácii,
- z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklímy mestského prostredia odporúčame spevnené plochy, vrátane parkovacích plôch riešiť v maximálnej možnej miere materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, (napr. zatrávňovacími tvárniciami); plochú strechu nad 2.NP odporúčame riešiť ako vegetačnú,

- vhodnosť navrhovaného odvádzania dažďových vôd do vsaku 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 najneskôr ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav,
- všetky stavebnou činnosťou dotknuté pozemky bezodkladne po ukončení prác uviesť do pôvodného stavu,
- upozorňujeme, že prevažná časť pozemku sa nachádza v ochrannom pásme lesa. K územnému konaniu sa vyžaduje stanovisko orgánu ochrany lesa,

**z hľadiska záujmov riešenia verejného dopravného vybavenia:**

- podmienkou kolaudácie rodinného domu je realizácia a kolaudácia prístupovej komunikácie,

**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, Rez A-A

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