



HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo MAGS OUIIC 55281/2019 - 448002	Vybavuje/linka Ing. Petrová / kl.491	Bratislava 20.2.2020
-----------------------	---	---	-------------------------

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti, doplnenie a zmena záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti, č. MAGS OUIIC 42380/19 – 100000 zo dňa 8.7.2019

investor:	XX
investičný zámer:	„Novostavba rodinného domu, Karlova Ves“, ul. H. Meličkovej, parc. č. XX XX
žiadosť zo dňa:	1.10.2019 a doplnenie podania zo dňa 4.10.2019, 6.11.2019, 11.11.2019, 18.11.2019 a 14.1.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	DUR
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Mária Opavská, *2431 AA*
dátum spracovania dokumentácie:	Textová časť: 11/2018 a 11/2019; Grafická časť: 11/2019 a 01/2020 (Rez A-A, Rez B-B, Pohľady)

Na stavbu: „Novostavba rodinného domu, Karlova Ves“, vrátane napojenia na technickú a dopravnú infraštruktúru, na pozemkoch parc. č. xxxxxxxxxxxx, v k. ú. Karlova Ves, vydalo Hlavné mesto SR Bratislava, pod č. MAGS OUIIC 42380/19 – 100000 zo dňa 8.7.2019 záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti.

Predmetom odsúhlaseného riešenia bola novostavba izolovaného, 2 – podlažného, podpivničeného rodinného domu s 3 bytovými jednotkami, pôdorysného tvaru písm. „L“, s prestrešením plochou strechou v svahovitom území Dlhých Dielov. Nároky na statickú dopravu v celkovom, počte 10 p.m. boli navrhované na spevnených plochách (z toho 4 p.m. pri komunikácii na ul. H. Meličkovej); 6 p.m. na spevnených plochách priľahlých k rodinnému domu. Súčasťou riešenia bolo aj napojenie na dopravnú infraštruktúru v území, cez navrhovanú obojsmernú komunikáciu, v šírkovom usporiadaní od 4,5m – 4,8m, s pravostranným chodníkom o š.1,5m s dopravným napojením z komunikácie H. Meličkovej; napojenie na technickú infraštruktúru bolo navrhované novými prípojkami vody, splaškovej kanalizácie, plynu a NN. *Bilancie intenzity využitia územia (uvedené v DUR):* zastavaná plocha: 149,9 m², spevnené plochy vrátane komunikácie a statickej dopravy: 254,5 m², zeleň: 299,3 m². Intenzita využitia územia z vymedzenej plochy pozemkov o plošnej

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 nezahrňa 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

- **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

Intenzita využitia územia:

- pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxx a južná časť pozemkov parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, v k. ú. Karlova Ves, ktoré sú súčasťou územia málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie **102**, 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**

Tab.2. Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vnútorné mesto

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,
- *koefficient 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,
- pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxx, v k.ú. Karlova Ves, (ako súčasť územia - málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102); pozemok parc. č. xxxxxxxxxxxx a prevažná časť pozemkov parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, v k.ú. Karlova Ves (ako súčasť územia - **ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130**), sú súčasťou územia, ktoré územný plán klasifikuje ako **stabilizované územie**.

- v predmetnej lokalite evidujeme viacero významných trás inžinierskych sietí, vrátane ich ochranných pásiem, ktoré je potrebné v území rešpektovať a pred začatím zemných prác požadujeme trasy presne zamerať, vytýčiť a vykonať príslušné opatrenia,
- časť stavby (parkovacie miesta, dopravné napojenie) sa nachádza v ochrannom pásme 2x110 kV vedenia; k riešeniu je potrebné predložiť stanovisko prevádzkovateľa siete ZSE, a.s. Bratislava,

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:

Týmto Záväzným stanoviskom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti, sa čiastočne mení a dopĺňa „Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti, vydané pod č. MAGS OUIK 42380/19 – 100000 zo dňa 8.7.2019“.

V grafickej časti projektovej dokumentácie sú nesprávne uvedené názvy jednotlivých nadzemných podlaží, čo požadujeme opraviť. V textovej časti údaje týkajúce sa parcelných čísiel pozemkov nezodpovedajú údajom z katastra nehnuteľnosti, čo požadujeme zosúladiť s KN.

Mestská časť Bratislava – Karlova Ves obstaráva pre územie, ktorého súčasťou sú aj vyššie uvedené pozemky, podrobňujúcu územnoplánovaciú dokumentáciu „Územný plán zóny Dlhé Diely 6.

V prípade, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné právo k nehnuteľnostiam, s ktorými uvažoval pri riešení investičného zámeru, hlavné mesto SR Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplynulo z tejto skutočnosti.

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

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: Koordinačný výkres, Pohľady,

Co: MČ Bratislava – Karlova Ves, Stavebný úrad + príloha
Magistrát – OUIK, ODI