



Váš list číslo/zo dňa 12.08.2019 Naše číslo MAGS OUIK 51475/2019 - 413987 Vybavuje/linka Ing. Petrová / kl.491 Bratislava 21.11.2019

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XX
investičný zámer:	„Rodinný dom, Komonicová ul., Karlova Ves, Bratislava“, pozemky parc. č. XX v k. ú. Karlova Ves
žiadosť zo dňa:	14.08.2019, doplnenie podania zo dňa 19.11.2019 - „SITUÁCIA KOORDINAČNÁ“ z 07/2019 - REVÍZIA č.1 zo dňa 10.10.2019
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	DUR
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Stanislav Rentka, * 1353AA*
dátum spracovania dokumentácie:	07/2019 Doplnené a revidované časti PD: - „SITUÁCIA KOORDINAČNÁ“ z 07/2019 – REVÍZIA č. 1 zo dňa 10.10.2019

Predložená dokumentácia rieši novostavbu izolovaného, dvojpodlažného, podpivničeného, rodinného domu s 1 bytovou jednotkou, prestrešeného plochou strechou v svahovitom území Komonicovej ul. (s prevýšením cca. 4m), v k.ú. Karlova Ves, vrátane napojenia na dopravnú a technickú infraštruktúru v území. Na 1.PP je riešený vstup, komunikačné priestory (hala, schodisko), garáž s 2 p.m., 2 x technická miestnosť, kúpeľňa s WC, pracovňa, práčovňa; na 1.NP je riešený vstup (cez prístupovú lávku), hala, hygienické zázemie, kuchyňa, komora, 2 x izba z toho jedna s jedálňou; na čiastočne ustupujúcom 2.NP sú riešené schodisko, hala, 3 x izba, 2 x hygienické zázemie a 2 x šatník. Prestrešenie sa navrhuje plochou strechou.

Súčasťou riešenia sú aj oporné mury, spevnení plochy a vyrovnávacie schodiská pri časti južnej fasády sa východnej fasády rodinného domu.

Nároky na statickú dopravu sú riešené v celkovom počte 3 p.m., z toho 2 p.m. v rámci garáže na 1.PP; 1 p.m. pred garážou. Dopravne je stavba rodinného domu napojená z komunikácie Komonicova, vjazdom o š. 5,0m.

Súčasťou riešenia je napojenie na splaškovú kanalizáciu v Komonicovej ul., navrhovanou prípojkou DN 160; odvod dažďových vôd sa navrhuje do vsaku; napojenie na vodovod a rozvody elektriny boli riešené v rámci stavby : „Novostavba rodinného domu a uloženie inžinierskych sietí

Komonicová ul.“, na ktorú bolo vydané Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti, pod č. MAGS OUIK 57361/2018 – 469933 zo dňa 13.8.2019. Vykurovanie – tepelné čerpadlá systém vzduch/voda.

Zámer sa navrhuje v rozsahu objektovej skladby:

SO 01 Rodinný dom

SO 02 Prípojky samostatného povolenia

Prípojka vodovodná

Prípojka NN

SO.03 Kanalizácia splašková

SO.04 Kanalizácia dažďová

SO.05 Plot, spevnené plochy a parkové úpravy

Bilancie intenzity využitia územia, uvedené v projektovej dokumentácii:

- vymedzená plocha územia pre stavbu SO 01 (parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, v k. ú. Karlova Ves): 745 m²
- zastavaná plocha SO 01: 163,5 m²
- spevnené plochy : 181,5 m²
- plochy zelene: 400 m²
- podlažná plocha: 294,3 m²

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. xxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, v k. ú. Karlova Ves, (pre novostavbu rodinného domu) a parc. č. xxxxx, v k.ú. Karlova Ves, (pre kanalizačnú prípojku), stanovuje Územný plán hlavného mesta SR Bratislava, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, (ďalej len „ÚPN“ v prísl. gramatickom tvare) funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie vnútorného mesta, 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 m²	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,

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; vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia patria medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy : málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102.

Z hľadiska navrhovanej intenzity využitia územia (IZP=0,219, IPP = 0,39, KZ = 0,53) novostavba rodinného domu rešpektuje ÚPN regulované prvky intenzity využitia územia viažuce sa ku kódu reg. C pri priestorovom usporiadaní: RD - pozemok 600 – 1000 m² (IZP: 0,22, IPP:0,6, KZ: 0,40).

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, Komoniová ul., Karlova Ves, Bratislava“
na pozemkoch parc. č. :	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Karlova Ves
miesto stavby:	Komoniová 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.5/2018 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 mikroklimy mestského prostredia odporúčame v maximálnej možnej miere riešiť spevnené plochy materiálom vode priepustným (napr. zatravnovacia dlažba,...); plochú strechu v ďalšom stupni dokumentácie odporúčame riešiť ako vegetačnú strechu, nepochôdznu strechu ako extenzívnu (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm) a pochôdznu (strešné terasy) ako tzv. intenzívnu vegetačnú strechu (s min. hrúbkou substrátu 25 cm); plné oplotenie odporúčame nechať obrásť popínavou zeleňou,
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav vyváženou kombináciou zelene a najneskôr ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav,

z hľadiska záujmov riešenia verejného dopravného vybavenia územia:

- komunikácia Komonicová 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:

Mestská časť Bratislava – Karlova Ves obstaráva na územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky, územný plán zóny Dlhé diely 4 – 5, regulujúci stavebnú činnosť až na parcelu.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

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 záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

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 (1 x) sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: situácia koordinačná (07/2019) – Revízia č.1, Rez,
Co: MČ Bratislava – Karlova Ves + potvrdené prílohy
MAGS - OUIC archív