



Ligh4Space, s.r.o.
Seberíniho ul.č. 1
821 03 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS OUIK 48531/16 - 306861 Ing. Petrová / kl.491 5.10.2016

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	V F, Na sitine , Bratislava
investičný zámer:	„ Prestavba rodinného domu“, Na sitine, parc.č. 2843/89, 2843/90, 2843/31 v k.ú. Karlova Ves
žiadosť zo dňa:	17.06.2016, doplnená 30.9.2016
typ konania podľa stavebného zákona:	spojené územné konanie so stavebným konaním
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre spojené územné a stavebné konanie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Igor Koválovský, * 1446 AA * (časť architektúra)
dátum spracovania dokumentácie:	05/2016

Predložená dokumentácie rieši navrhovanú zmenu dokončenej stavby jednopodlažného rodinného domu s obytným podkrovím na ul. Na sitine č.20. Zmena dokončenej stavby sa navrhuje v rozsahu: búracie práce, stavebné úpravy, prístavba na S, SV a J nároží a nadstavba 2.NP so skorigovanou plošnou výmerou oproti 1.NP, po odstránení jestvujúceho podkrovia.

Po zmene vznikne dvojpodlažný rodinný dom, prestrešený plochou strechou, s jednou bytovou jednotkou na 1.NP a 2.NP, 1 kanceláriou s príslušenstvom so samostatným vstupom na 1.NP a s dvomi jednopodlažnými garážami. Na 1.NP sa navrhujú vstupné priestory do bytu, 3 izby s príslušenstvom, schodisko, ďalej obslužné a technické zázemie rodinného domu, 2 garáže s 3 státiami a 1 kancelária s príslušenstvom so samostatným vstupom. Na 2.NP sa navrhuje tzv. denná časť bytu (vstupný a obytný priestor s kuchyňou, izba, príslušenstvo), loggia a terasa. Nároky na parkovanie: 3 státi v rámci 2 garáží, odstavenie ďalšieho vozidla je možné na spevnenej ploche na pozemky investora. Súčasťou návrhu je aj napojenie na technickú infraštruktúru (voda, kanalizácia, NN); vykurovanie sa navrhuje tepelným čerpadlom, odvod dažďových vôd sa navrhuje do vsaku.

Intenzita zástavby (bilancie uvedené v dokumentácii): plocha parcely 860 m², zastavaná plocha: 314 m², spevnené plochy: 163 m², plocha zelene: 383 m², IZP: 0,36, KZ: 0,44,

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. 2843/89, 2843/90, 2843/31 v k.ú. Karlova Ves, stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch: **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie.**

Funkčného využitie plôch:

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 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

Prípustné v obmedzenom rozsahu: v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané, zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu, zariadenia drobných prevádzok služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

Nepripustné: v území nie je prípustné umiestňovať najmä - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov, bytové domy nad 4 nadzemné podlažia, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Intenzita využitia územia: záujmové pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie** vnútorného mesta. **Stabilizované územie** je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitost', ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie

prevádzkovej kvality územia). Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast, resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Intenzita využitia územia (na podklade nami vykonaných výpočtov): výmera záujmových pozemkov: 860 m² (parc.č. 2843/89, 2843/90, 2843/31, podľa LV 2795) ; zastavaná plocha : 319 m² ; IZP: 0,37, spevnené plochy : 99,7m², plocha zelene : 441,3m², KZ : 0,51,

Rodinný dom, ako typologický druh zástavby, patrí medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Navrhovaná zmena dokončenej stavby rodinného domu rešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu, nevnaša do zástavby neprijateľný kontrast, resp. neúmerne zaťaženie pozemku a rešpektuje princípy stabilizovaného územia.

Uvažovaný 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:	„ Prestavba rodinného domu“, Na sitine, parc.č. 2843/89, 2843/90, 2843/31 v k.ú. Karlova Ves
na pozemkoch parc.č. :	2843/89, 2843/90, 2843/31
v katastrálnom území:	Karlova Ves
miesto stavby:	Na sitine

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 ochrany životného prostredia:

- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav ,
- navrhované spevnené plochy odporúčame riešiť z vodopriepustného materiálu (napr. zatravnovacie tvárnice); prípadné plné oplotenie, resp. oporné múry požadujeme nechať obrásť popínavou zeleňou ,
- zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území ,
- odporúčame ploché strechy riešiť ako vegetačné strechy, nepochôdzne strechy ako extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 25 cm) ,
- kontajnery resp. zberné nádoby pre komunálny odpad umiestniť na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok, umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom,
- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy,

z urbanisticko - architektonického riešenia :

- spevnené plochy vo výkresových častiach dokumentácie je potrebné zosúladiť s upraveným návrhom spevnených plôch, v rozsahu v.č. A03, „ Situácia stavebné úpravy“ , doplneným

30.9.2016. V dokumentácii je potrebné zosúladiť údaje týkajúce sa plošnej výmery spevnených plôch a plôch zelene,

- do celkovej zastavanej plochy (v zmysle def. pojmu „ zastavaná plocha“ v Územnom pláne hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov) je potrebné započítať aj plochu loggie a hrúbku tep. izolácie,
- pre Vašu informáciu uvádzame, že na záujmové územie bola vypracovaná UŠ Z Staré Grunty - sever, 1998, obstarávateľom ktorej bola m.č. Bratislava – Karlova Ves,

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

z hľadiska záujmov oddelenia dopravného inžinierstva:

- statickú dopravu riešiť výlučne na vlastnom pozemku, v zmysle platnej STN 73 6110/Z2,

UPOZORNENIE:

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, požiadajte oddelenie správy komunikácií a oddelenie 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.

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, časť architektúra sme si ponechali. Ďalšie časti dokumentácie Vám v prílohe vraciame späť.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Príloha : katastrálna mapa, Situácia stavebné úpravy,

Co: MČ Bratislava – Karlova Ves (+ príloha: katastrálna mapa)
Magistrát – OUIK archív, ODI,