

Dopravné napojenie záujmového územia sa navrhuje vjazdom o š. 3,0m z ul. Dlhé Diely III. V rámci záujmových pozemkov sa navrhuje celkovo 15 p.m. z toho 7 p.m. ako exteriérových na navrhovaných spevnených plochách pri rodinných domoch a celkovo 8 p.m. v garážach v rámci jednotlivých stavieb.

Napojenie na technickú infraštruktúru v území sa navrhuje nasledovne: prípojka vody DN 25 – existujúca; z VŠ - nový areálový rozvod vody; nová NN prípojka; odvod odpadových splaškových vôd sa navrhuje do žumpy (12m³); odvod dažďových vôd sa navrhuje do vsakovacieho zariadenia (vsakovacie bloky EKODREN); vykurovanie – elektrické.

Posúdenie regulatívov pre samostatne stojaci rodinný dom (DOM „D“)

- plocha pozemku: 595 m²
- zastavaná plocha : 99,07 m²
- podlažná plocha: 198,14 m² (1.NP: 99,07 m²; 2.NP: 99,07 m²)
- plocha zelene: 362,25 m²

: IZP: 0,166, IPP: 0,33, KZ: 0,608 (v zmysle ÚPN: IZP_{max}: 0,25, IPP_{max}: 0,60, KZ_{min}: 0,40)

Posúdenie regulatívov pre radovú zástavbu rodinnými domami (DOM „A“, DOM „B“ a DOM „C“):

- plocha pozemkov: 900 m² (pre každý rodinný dom: 300 m²)
- zastavaná plocha (celková) : 221,99 m²
- podlažná plocha: 536,64 m² (1.NP: 221,99 m², 2.NP: 221,99 m², UP: 92,66 m²)
- plocha zelene: 336,1 m²

: IZP: 0,246, IPP: 0,596, KZ: 0,373 (v zmysle ÚPN: IZP_{max}: 0,32, IPP_{max}: 0,60, KZ_{min}: 0,25)

bilancie pre rodinné domy - jednotlivo:

DOM „A“:

- plocha pozemkov: 300 m²
- zastavaná plocha : 74,19 m²
- podlažná plocha: 179,37 m² (1.NP: 74,19 m², 2.NP: 74,19 m², UP: 30,99 m²)
- plocha zelene: 127,1 m²

IZP: 0,247 , IPP:0,598, KZ:0,423

DOM „B“:

- plocha pozemkov: 300 m²
- zastavaná plocha : 73,36 m²
- podlažná plocha: 177,695 m² (1.NP: 73,36 m², 2.NP: 73,36 m², UP: 30,975 m²)
- plocha zelene: 76 m²

IZP: 0,245 , IPP:0,592, KZ:0,253

DOM „C“:

- plocha pozemkov: 300 m²
- zastavaná plocha : 74,44 m²
- podlažná plocha: 179,57 m² (1.NP: 74,44 m², 2.NP: 74,44 m², UP: 30,69 m²)
- plocha zelene: 133 m²

IZP: 0,248 , IPP:0,598, KZ:0,443

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

XX v k.ú. Karlova Ves, (ďalej len záujmové pozemky v príslušnom gramatickom tvare), 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 slúžiacie 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 : 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 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,
- *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,

Rôzne formy zástavby rodinných domov patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy : málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102; z hľadiska intenzity využitia územia navrhované novostavby rešpektujú regulované prvky intenzity využitia územia viažuce sa ku kódu reg. C s diferencovaním na priestorové usporiadanie vo vzťahu k navrhovanému spôsobu zástavby (izolovaná zástavba; radová zástavba).

Z hľadiska hmotovo – priestorového a objemového riešenia, izolovaný rodinný dom (DOM „D“) navrhovanou intenzitou využitia územia (IZP: 0,166, IPP: 0,33, KZ: 0,608) rešpektuje územným

plánom stanovené limity, viažuce sa ku kódu reg. C pri priestorovom usporiadaní: RD – pozemok 480 – 600 m².

Z hľadiska hmotovo – priestorového a objemového riešenia, navrhovaná radová zástavba 3 rodinných domov (DOM „A“ – DOM „C“) navrhovanou intenzitou využitia územia (spoločne aj jednotlivo) rešpektuje územným plánom stanovené limity, viažuce sa ku kódu reg. C pri priestorovom usporiadaní: radové RD – pozemky 300 – 450 m².

Navrhovaný investičný zámer z hľadiska navrhovanej funkcie (bývanie), 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: | „ Novostavba rodinných domov “ |
| na pozemkoch parc. č. : | XX |
| v katastrálnom území: | Karlova Ves |
| miesto stavby: | Dlhé Diely III |

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 mikroklimy mestského prostredia odporúčame spevnené plochy, vrátane parkovacích plôch riešiť v maximálnej možnej miere materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, (napr. zatravnovacími tvárniciami),
- 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 ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav,
- všetky stavebnou činnosťou dotknuté pozemky bezodkladne po ukončení prác uviesť do pôvodného stavu,
- 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,
- odporúčame k územnému konaniu o umiestnení stavby vypracovať posúdenie z hľadiska charakteru potenciálne aktívneho zosuvného územia mesta,
- odvádzanie splaškových vôd do žumpy je možné akceptovať iba ako dočasné, nekoncepčné riešenie. Vzhľadom na systematickú výstavbu v tejto lokalite je potrebné vybudovanie splaškovej kanalizácie zaústenej do zberača AVIII8 v Devínskej ceste,
- upozorňujeme, že na záujmové územie obstaráva M.Č. Bratislava – Karlova Ves ÚPN – Z, ktorý

je t.č. v rozpracovanosti,

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

Co: MČ Bratislava – Karlova Ves + prílohy
MAGS - OUIK archív, MAGS – OSRMT, ODI