

**ARTPLAN s.r.o.
Karadžičova ul.č.27
811 08 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS OUIK 60430/16 – 413649 Ing. Petrová / 491 3.02.2017

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	
investičný zámer:	„Novostavba rodinného domu“ – Bratislava - Karlova Ves, Pod Rovnicami 34, parc.č. 528/6, 528/7, 529/1, 529/2, 529/4 v k.ú. Karlova Ves
žiadosť zo dňa:	07. 12. 2016
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Ľubomír Kolesár
dátum spracovania dokumentácie:	12/2013, doplnené 06/2016; situácia v 12/2015 (doplnené 06/2016)

Na novostavbu rodinného domu, na ul. Pod Rovnicami č. 34, na pozemkoch parc.č. 528/6, 528/7, 529/1, 529/4 a 529/2 v k.ú. Karlova Ves, bolo vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy, pod č. MAGS OUIK 54091/15 – 348228 zo dňa 10.11.2015, na podklade dokumentácie pre územné rozhodnutie, vypracovanej Ing. Oľgou Szabóovou v 12/2014 a 09/2015 (situácia). Týmto záväzným stanoviskom bolo nahradené záväzné stanovisko k investičnej činnosti č. MAGS ORM 43966/14-40456 zo dňa 07.04.2014 a zmena záväzného stanoviska č. MAGS ORM 62805/14-383119 zo dňa 10.12.2014.

Predmetom posudzovania je zmena hmotovo - priestorového riešenia navrhovanej novostavby, oproti pôvodne odsúhlasenému riešeniu, ku ktorému bolo vydané záväzné stanovisko pod č. MAGS OUIK 54091/15 – 348228 zo dňa 10.11.2015.

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu čiastočne podpivničeného rodinného domu s jednou bytovou jednotkou, s dvomi nadzemnými podlažiami s prestrešením sedlovou strechou (bez zobytnenia), na ul. Pod Rovnicami č.34. Na 1.PP sú navrhované sklady, schodisko; 1.NP je navrhované ako polootvorený priestor s kuchyňou, obývacou izbou, schodiskom, zádverím a hygienickým zázemím; na čiastočne ustupujúcom 2.NP sú navrhované 3 izby, hygienické zázemie, schodisko, chodba a terasa. Novostavba rodinného domu sa navrhuje na pozemkoch parc. č. 528/6, 528/7, 529/1, 529/2, 529/4 v k.ú. Karlova Ves, po asanácii existujúcej stavby na parc.č. 528/7 v k.ú. Karlova Ves. Hrebeň sedlovej strechy sa navrhuje na výškovej úrovni 170,73

m.n.m. v Bpv ($\pm 0,000=162,73$ m.n.m. v Bpv). Zabezpečenie nárokov na statickú dopravu: 3 exteriérové parkovacie státiami s kolmým radením s dopravným napojením z komunikácie Líščie údolie. Ďalej sa navrhuje napojenie na technickú infraštruktúru z ul. Pod Rovnicami a do kanalizačného zberača DN2400/2300, prechádzajúceho cez parc.č. 529/1 v k.ú. Staré Mesto, do ochranného pásma ktorého navrhovaná novostavba rodinného domu nezasahuje.

Základné údaje o investičnom zámere podľa predloženej dokumentácie:

Plocha pozemkov:	454 m ²
Zastavaná plocha:	122,10 m ²
Celková podlažná plocha nadzemných podlaží:	229,4 m ²
Spevnené plochy:	127,65 m ²
Plochy zelene:	204,25 m ²

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 záujmové pozemky stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102, stabilizované územie** vnútorného mesta

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

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

Neprípustné: 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**. **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. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Rôzne formy zástavby rodinných domov sú zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Z hľadiska hmotovo – priestorového riešenia novostavba rodinného domu zásadne nemení charakter stabilizovaného územia; stavba rešpektuje charakteristické princípy určené existujúcou zástavbou v území. Uvažovaný 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:	„Novostavba rodinného domu“ – Bratislava - Karlova Ves, Pod Rovnicami 34, parc.č. 528/6, 528/7, 529/1, 529/2, 529/4 v k.ú. Karlova Ves
na pozemkoch parc.č.	528/6, 528/7, 529/1, 529/2, 529/4 v k.ú. Karlova Ves
v katastrálnom území:	Karlova Ves
miesto stavby:	Pod Rovnicami 34

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:

- 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 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:

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie správy komunikácií a oddelenie dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného 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.

Hlavné mesto SR Bratislava týmto záväzným stanoviskom nahrádza záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti vydané pod č. MAGS OUIČ 54091/15 – 348228 zo dňa 10.11.2015.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Príloha – potvrdená situácia, rozvinutý uličný pohľad – ulica Pod Rovnicami
Co: MČ Bratislava – Karlova Ves + potvrdená situácia
Magistrát – ODP