

Pri severnej hranici pozemku, priľahlej ku komunikácii Vretenová sa navrhuje jednopodlažná nebytová budova, čiastočne pod úrovňou terénu, prestrešená plochu strechou s vegetačnou úpravou v ktorej sa navrhuje technická miestnosť a sklad. Ďalej sa pri severnej hranici pozemku navrhuje kryté parkovisko - prístrešok s 3 p.m. Vo východnej časti pozemku sa navrhuje exteriérový bazén a južne od bazéna krytá terasa. Na západnej hranici pozemku sa navrhuje oporný múr.

Súčasťou návrhu je aj napojenie navrhovaných stavieb na technickú infraštruktúru vo Vretenovej ul., navrhovanými prípojkami vody (DN 32), splaškovej kanalizácie (DN 150) a NN a areálové rozvody vody, kanalizácie (splašková/dažďová) a NN. Odvod dažďových vôd sa navrhuje do vsakovacieho systému na pozemku investora. Navrhovaným zdrojom tepla/chladu bude tepelné čerpadlo systém vzduch – voda.

Nároky na statickú dopravu sú riešené v celkovom počte 3.p.m. na pozemku investora; dopravné napojenie je riešené z Vretenovej ul.

Bilancie intenzity využitia územia (uvedené v dokumentácii):

- plocha pozemku: 1158 m²
- celková zastavaná plocha : 353 m² (rodinný dom: 197,8m²; objekt technickej miestnosti so sklados: 49,4m²; krytá terasa: 33m²; prístrešok pre autá: 47,8m²; bazén: 25m²)
- podlažná plocha: nebilancovaná
- spevnené plochy: 127,9m²
- sadové úpravy: 677,1 m²
- úžitková plocha domu: 320,9m²

: intenzita využitia záujmových pozemkov: IZP: 0,30, IPP:0,48, KZ: 0,58

Intenzita využitia územia vo funkčnej ploche - výber stavieb v kontaktnom území z reprezentatívnej vzorky existujúcej zástavby dosahuje nasledujúce hodnoty: IZP (0,22 – 0,43), IPP (0,35 - 0,60), KZ (0,51 – 1,01); priemerná hodnota intenzity využitia vymedzenej časti územia z reprezentatívnej vzorky existujúcej zástavby dosahuje hodnoty: IZP: 0,30, IPP: 0,49 a KZ: 0,56.

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 je pozemok parc. č. xxxxxx v k.ú. Karlova Ves, 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, stabilizované územie**

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 : pozemky sú súčasťou územia, ktoré územný plán definuje 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.

Intenzita využitia záujmového pozemku, podľa nami vykonaného kontrolného prepočtu dosahuje nasledujúce hodnoty: IZP= 0,28, IPP=0,45 a KZ= 0,58 (pozn.: exteriérový bazén sa nezapočítava do zastavanej plochy).

Rodinné domy, patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy : málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102; z hľadiska intenzity využitia územia návrh rešpektuje charakteristické princípy stabilizovaného územia funkčnej plochy reprezentované existujúcou zástavbou a nevŕňa do územia neprimeraný kontrast. Vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia patria medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy.

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, Bratislava IV – Karlova Ves“, Vretenová ul., parc. č. 2843/79 v k.ú. Karlova Ves
na pozemku parc. č. :	xxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Karlova Ves
miesto stavby:	Vretenová 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.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, v maximálnej možnej miere riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, (napr. zatravnovacími tvárniciami),

- prestrešenie rodinného domu riešiť ako vegetačnú strechu (nepochôdzne strechy ako extenzívne s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm; pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 25 cm)),
- 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,
- upozorňujeme, že ÚPN vo Vretenovej ul. uvažuje s návrhom 110 kV káblového el. vedenia.

z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia:

- k možnosti využívania komunikácie Vretenová ul. na účely dopravnej obsluhy rodinného domu je potrebné stanovisko MČ Bratislava – Karlova Ves (ako príslušného cestného správneho orgánu)

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: celková situácia

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