





**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 <sup>2</sup>	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 – 1000 m <sup>2</sup>	0,22	0,40
				radové RD - pozemky 300 - 450 m <sup>2</sup>	0,32	0,25
				átriové RD - pozemky 450 m <sup>2</sup>	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,

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=0,24, IPP = 0,48, KZ = 0,6) novostavba rodinného domu rešpektuje ÚPN regulované prvky intenzity využitia územia viažuce sa ku kódu reg. C pri priestorovom usporiadaní: RD - pozemok 480 – 600 m<sup>2</sup> (IZP: 0,25, 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:	„Novostavba rodinného domu a uloženie inžinierskych sietí Komonicová ul.“
na pozemkoch parc. č. :	XX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Karlova Ves
miesto stavby:	Komonicová 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 vo vode priepustným (napr. zatravnovacia dlažba,...); plochú strechu v ďalšom stupni dokumentácie požadujeme 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 dôvodu skalnatého podlažia v území (informácia uvedená v sprievodnej správe), ktoré neumožňuje odvod dažďových vôd do vsaku bola v predloženom riešení pôvodne navrhovaná šikmá strecha rodinného domu zmenená na plochú vegetačnú strechu tak, aby sa znížil podiel odvádzaných dažďových vôd zo záujmového územia do kanalizácie. Odporúčame v ďalšom stupni PD navrhnuť vhodný spôsob aspoň na čiastočný záchyt dažďových vôd zo záujmového územia a ich následné využívanie na polievanie zelene, navrhovanej v rámci projektu sadových úprav,

#### **z hľadiska záujmov riešenie 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.

V území pozdĺž Devínskej cesty ÚPN navrhuje dobudovanie a rekonštrukciu kanalizácie systému zberača (zaradené medzi VPS – K1); navrhuje STL plynovod DN100. Ďalej dávame do pozornosti, že Hlavné mesto SR Bratislava, vydalo pod č. MAGS OUIK 34225/16-381656 zo dňa 06.06.2016 „Vyjadrenie k štúdiu rekonštrukcie Devínskej cesty“, pre žiadateľa GIB.

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 sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

**Prílohy:** situácia – zdravotníctvo (03/2019), situácia – plošné výmery (07/2019),

Co: MČ Bratislava – Karlova Ves + potvrdené prílohy

MAGS - OUIC archív