



STAV – TRADE, spol. s.r.o.
Paprad'ová 1A
821 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS OUIC	Ing. Petrová / kl.491	30.11.2018
	51138/2018 - 398839		

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	STAV – TRADE, spol. s.r.o., Paprad'ová 1A, 821 01 Bratislava
investičný zámer:	„ 3RD Líščie údolie, Líščie údolie, Bratislava“, na pozemkoch parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx v k.ú. Karlova Ves
žiadosť zo dňa:	17.8.2018, doplnenie podania zo dňa 27.11.2018
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie o umiestnení stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	ATELIER 3M s.r.o.
dátum spracovania dokumentácie:	06/2018, DODATOK 22.11.2018

Predložená dokumentácia rieši novostavbu 3 izolovaných, dvojpodlažných, nepodpivničených, rodinných domov v lokalite Líščie údolie, v dokumentácii označených ako SO 01 Rodinný dom A, SO 02 Rodinný dom B a SO 03 Rodinný dom C, vrátane napojenia na dopravnú a technickú infraštruktúru v území.

SO 01 Rodinný dom A: novostavba dvojpodlažného, nepodpivničeného rodinného domu s 1 bytovou jednotkou, ktorý sa navrhuje vo východnej časti vymedzeného územia, s hlavným vstupom zo západnej strany 1.NP. Na 1.NP sú riešené vstupná hala, chodba, kuchyňa (obytná), obývacia izba, komora, sklad, fitnes, plaváreň, sprcha, sauna, technická miestnosť, 2 x šatník, WC, pracovňa a garáž s 2 p.m.; na 2.NP, ktoré sa navrhuje s čiastočným ustúpením pri severnej a južnej fasáde sú riešené: chodba, pracovňa, sklad, 2 x kúpeľňa, šatník, 3x izba a terasa (nad J časťou 1.NP). Súčasťou riešenia sú aj spevnené plochy a krytá terasa pri J fasáde 1.NP.

SO 01 Rodinný dom B: novostavba dvojpodlažného, nepodpivničeného rodinného domu s 1 bytovou jednotkou, s hlavným vstupom z juhu na úrovni 1.NP. Na 1.NP sú riešené vstupná hala, 2 x chodba, kuchyňa (obytná), 2 x izba, komora, WC, šatník, kúpeľňa, pracovňa, sauna, technická miestnosť a garáž s 2.p.m. ; na 2.NP, ktoré sa navrhuje s čiastočným ustúpením južnej a východnej fasády je riešená chodba, 3 x izba, 2 x šatník, WC, kúpeľňa, 2x sklad, terasa (J fasáda) a balkón (Z

fasáda). Garáž a technická miestnosť na úrovni 1.NP nie sú dispozične prepojené so zvyškom rodinného domu.

SO 01 Rodinný dom C: novostavba dvojpodlažného, nepodpivničeného rodinného domu s 1 bytovou jednotkou, s hlavným vstupom zo severu na úrovni 1.NP. Na 1.NP je riešená vstupná hala, chodba, kuchyňa (obytná), 2 x izba, komora, WC, 2 x šatník, kúpeľňa a garáž s 2.p.m.; na 2.NP, s čiastočným ustúpením východnej a severnej fasády je riešená chodba, 4 x izba, šatník, WC a kúpeľňa.

Z hľadiska hmotovo-priestorového riešenia pri rodinných domoch B a C je úroveň 1.NP riešená na dvoch výškových úrovniach s posunom 0,5m. Vertikálne sú jednotlivé podlažia prepojené interiérovými schodiskami. Prestrešenie rodinných domov sa navrhuje plochými strechami.

Nároky na statickú dopravu v celkovom počte 8 p.m. sú riešené na pozemkoch investora (6 p.m. v garážach v rámci rodinných domov, 2 p.m. ako exteriérové pri rodinnom dome A).

Dopravné napojenie všetkých 3 rodinných domov sa navrhuje z ul. Líščie údolie navrhovanou účelovou, vnútroareálovou, obojsmernou prístupovou komunikáciou o šírke 5,0m, v napojení na komunikáciu Líščie údolie v šírke 6,5 m, s max. pozdĺžnym sklonom 12%, v napojení 6% , o celkovej dĺžke 40,60 m.

Súčasťou riešenia je aj napojenie na technickú infraštruktúru v území navrhovanými areálovými rozvodmi a prípojkami vody, kanalizácie (splašková/dažďová), plynu a NN s napojením na verejnú infraštruktúru v ul. Líščie údolie, okrem splaškovej kanalizácie, kde sa navrhuje zaústenie do kanalizačného zberača A VIII priamo na pozemkoch investora. Kanalizácia sa navrhuje ako delená. Odvod dažďových vôd zo striech sa navrhuje cez navrhovanú areálovú dažďovú kanalizáciu do akumuláčnej nádrže s prepacom do poistného vsakovacieho systému z plastových blokov; dažďové vody z komunikácie a spevnených plôch budú prednostne odvádzané do príľahlej zelene; komunikácia bude opatrená zbernými záchytnými žľabmi (chodník/vstup na pozemok; začiatok stúpania) napojenými na ležatú dažďovú kanalizáciu zaústenú do vsakovacieho podzemného systému cez RŠ s filtračnou prepážkou.

Bilancie intenzity využitia územia (uvedené v dokumentácii a v DODATKU z 22.11.2018):

- celková výmera pozemkov: 3477 m²
- plocha areálovej komunikácie : 231m²
- výmera pozemkov pre SO 01 – SO 03: SO 01 - 1434m², SO 02 - 903 m², SO 03 - 909 m²
- zastavaná plocha (jednotlivo): SO 01 = 411,16 m², SO 02 = 300,35 m², SO 03 = 236,35 m²
- podlažná plocha (jednotlivo): SO 01 = 645,7 m², SO 02 = 468,03 m², SO 03 = 387,93 m²
- plocha zelene: SO 01 = 799,59 m², SO 02 = 512,33 m², SO 03 = 600,84 m²

SO 01: IZP = 0,29, IPP = 0,45, KZ = 55,76%

SO 02: IZP = 0,33, IPP = 0,52, KZ = 56,74 %

SO 03: IZP = 0,26, IPP = 0,43, KZ = 66,10 %

: intenzita využitia stabilizovaného územia funkčnej plochy z reprezentatívnej vzorky existujúcej zástavby vo funkčnej ploche, dosahuje nasledujúce hodnoty: IZP: (0,19 – 0,41), IPP: (0,22 – 0,82), a KZ : (46,63% - 72,15%)

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. xxxxxxxxxxxx v k.ú. Karlova Ves, (ďalej 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, 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 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 : 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.

Rodinné domy, patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy : málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102; z hľadiska intenzity využitia územia navrhované stavby rodinných domov rešpektujú charakteristické princípy stabilizovaného územia funkčnej plochy reprezentované existujúcou zástavbou a nevňášajú do územia neprijateľný 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:	3RD Líščie údolie, Líščie údolie, Bratislava“
na pozemkoch parc. č.	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Karlova Ves
miesto stavby:	Líščie údolie

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 materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, (napr. zatravnovacími tvárnicami); ploché strechy na objektoch v ďalšom stupni dokumentácie odporúčame 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),
- vhodnosť navrhovaného odvádzania dažďových vôd 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,
- v predmetnej lokalite evidujeme viacero významných trás inžinierskych sietí, vrátane ochranných pásiem, ktoré je potrebné v území rešpektovať a pred začatím zemných prác požadujeme trasy presne zamerať, vytýčiť a vykonať príslušné opatrenia,
- UPN v Líščom údolí uvažuje s návrhom hlavnej káblovej metalickej trasy,

z hľadiska záujmov riešenia verejného dopravného vybavenia:

- v zmysle Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov je na ul. Líščie údolie navrhovaná hlavná cyklistická trasa,
- k ponechaniu stĺpu verejného osvetlenia v strede vjazdu a výjazdu je potrebné vyjadrenie správcu komunikácie a správcu verejného osvetlenia,
- k riešeniu vjazdu a výjazdu je potrebné vyjadrenie 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: koordinačná situácia, zakres v KM,
Co: MČ Bratislava – Karlova Ves + prílohy
MAGS - OUI archív, MAGS – OSRMT, ODI