



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

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
ÚR/3LÚRD/ZUR1/ MAGS OUIIC Ing. Petrová/59356491 08.11.2019
11.7.2019 49982/2019 - 392372

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti – čiastočná zmena záväzného stanoviska č. MAGS OUIIC 51138/2018-398839

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. xxxxx, xxxxxx v k.ú. Karlova Ves – zmena pri stavebnom objekte „SO 01 Rodinný dom A“
žiadosť zo dňa:	17.8.2018, doplnenie podania zo dňa 27.11.2018 - žiadosť o zmenu pri „SO 01 Rodinný dom A“ zo dňa 15.7.2019, doplnenie podania zo dňa 6.11.2019
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie o umiestnení stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	ATELIER 3M s.r.o. - pre zmenu pri „SO 01 rodinný dom A“ : Ing. arch. Silvia Brna, * 2240 AA *
dátum spracovania dokumentácie:	06/2018, DODATOK 22.11.2018 : zmena stavebného objektu „SO 01 – Rodinný dom A“ - 07/2019

Na stavbu: „3RD Líščie údolie, Líščie údolie, Bratislava“, na pozemkoch parc. č. xxxxxxxxxxxx v k.ú. Karlova Ves, v rozsahu dokumentácie pre územné rozhodnutie, ktorú vypracoval ATELIER 3M s.r.o. v 06/2018, DODATOK 22.11.2018, bolo dňa 30.11.2018 vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti, pod č. MAGS OUIIC 51138/2018 – 398839 (ďalej len „Záväzné stanovisko“ v prísl. gramatickom tvare). Záväzným stanoviskom bol vydaný súhlas s novostavbou 3 izolovaných, 2 - podlažných, nepodpivničených, rodinných domov v lokalite Líščie údolie, (SO 01 Rodinný dom A, SO 02 Rodinný dom B a SO 03 Rodinný dom C), každý s jedným bytom, vrátane napojenia na dopravnú a technickú infraštruktúru v území. 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, delenej 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.

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%) – za správnosť a pravdivosť uvádzaných údajov zodpovedá spracovateľ projektovej dokumentácie.

Zo strany stavebníka je podaná žiadosť o zmenu Záväzného stanoviska pri stavebnom objekte „**SO 01 Rodinný dom A**“, nakoľko došlo k zmenám v hmotovo – priestorovom a dispozičnom riešení, čiastočne k zmenám v osadení stavby na vymedzenej časti pozemkov, k navýšeniu zastavanej a podlažnej plochy a k zníženiu plôch zelene, oproti pôvodne odsúhlasenému riešeniu v Záväznom stanovisku.

Aktuálne predložená dokumentácia vypracovaná Ing. arch. Silviou Brna, v 07/2019, **mení** Záväzným stanoviskom pôvodne odsúhlasené riešenie stavebného objektu **SO 01 Rodinný dom A**, okrem spôsobu jeho napojenia na dopravnú a technickú infraštruktúru v území, odsúhlasenú v Záväznom stanovisku.

Navrhovaná zmena riešenia pri „SO 01 Rodinný dom A“, oproti odsúhlasenému riešeniu v Záväznom stanovisku:

aktuálne predložené riešenie navrhuje novostavbu dvojpodlažného, nepodpivničeného rodinného domu s 1 bytovou jednotkou, ktorý sa navrhuje vo východnej časti vymedzeného územia, s hlavným vstupom zo severozápadnej strany 1.NP. Na 1.NP sú riešené zádverie, hala so schodiskovým priestorom, obývacia izba s kuchyňou, špajza, WC, šatník, technická miestnosť, wellness priestor (s bazénom), sauna, fitness a garáž pre 2 os. autá; na ustúpenom 2.NP, obdĺžnikového pôdorysného tvaru, s vykonzolovaním v smere západ – východ vo vzťahu k 1.NP, je riešený komunikačný priestor so schodiskom, 4 izby, šatník a 2 x hygienické zázemie. Prestrešenie je plochou strechou. Pozdĺž časti SZ a J fasády rodinného domu sú riešené terasy (terasa pri južnej fasáde s prestrešením na stojkách), spevnené plochy, vrátane parkovacej plochy pre ďalšie 2 os. automobily (bez prestrešenia).

Bilancie intenzity využitia územia, uvedené v dokumentácii (07/2019) pri „SO 01 Rodinný dom A“ (v zátvorke sú údaje k pôvodnému riešeniu odsúhlasenému v Záväznom stanovisku, týkajúce sa stavebného objektu SO 01 Rodinného domu A) :

- plocha pozemku: 1435 m² (1434 m²),
- zastavaná plocha: 529,9 m² (411,16 m²)
- podlažná plocha: 580,68 m² (645,7 m²)
- plocha zelene: 764,31 m² (799,59 m²)

SO 01: IZP = 0,369 (0,29), IPP = 0,40 (0,45), KZ = 53,26 % (55,76%)

: 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%)

Podľa nami vykonaného kontrolného preverenia dosahuje stavba *SO 01 Rodinný dom A* nasledujúce bilancie intenzity využitia: zastavaná plocha: 498,14m², podlažná plocha: 675,17 m², IZP = 0,347 a IPP = 0,47 (pozn.: pri bilanciách IZP a IPP boli o.i. zohľadnené aj plošné výmery terasy a spevnených plôch s prestrešením na stojkách).

Ďalšie obsahové náležitosti Záväzného stanoviska týkajúce sa stavebných objektov SO 02 Rodinný dom B, SO 03 Rodinný dom C, spôsobu riešenia a napojenia na dopravnú a technickú infraštruktúru v území, odsúhlaseného Záväzným stanoviskom zostávajú naďalej v platnosti.

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 a ods. 4, § 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:

Územný plán hlavného mesta SR Bratislava, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, (ďalej ÚPN), (ďalej len „ÚPN“ v prísl. gramatickom tvare) stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (pôvodne parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx), v k.ú. Karlova Ves, (ďalej záujmové pozemky v príslušnom gramatickom tvare), 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

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.“

Týmto záväzným stanoviskom sa čiastočne mení znenie záväzného stanoviska hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti, č. MAGS OUIK 51138/2018 – 398839 zo dňa 30.11.2018, týkajúce sa stavebného objektu *SO 01 Rodinný dom A*, dopĺňajú sa ďalšie požiadavky a čiastočne sa mení znenie Záväzného stanoviska v zmysle a v rozsahu vyššie uvedenom.

Toto „Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti – zmena záväzného stanoviska, č. MAGS OUIK 49982/2019 - 392372 zo dňa 8.11.2019“, je neoddeliteľnou súčasťou záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti, vydaného pod č. MAGS OUIK 51138/2018 – 398839 dňa 30.11.2018.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: situácia, Rez A-A,

Co: MČ Bratislava – Karlova Ves, Stavebný úrad + potvrdená príloha
Magistrát – OUIK, ODI