



HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

WHITE STORK s.r.o.
Černyševského 10
851 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo MAGS OUIK 49670/2021 - 391741	Vybavuje/linka Ing. Petrová / kl.491	Bratislava 07.07.2021
-----------------------	--	---	--------------------------

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	WHITE STORK, s.r.o., Grosslingova 4, 811 09 Bratislava
investičný zámer (stavba) :	„Bytový dom Meander“, Dlhé Diely III, pozemky parc. č. xxxx, 3725 a 3726, v k.ú. Karlova Ves
žiadosť zo dňa:	12.04.2021, doplnenie podania zo dňa 06.07.2021 a 07.07.2021 (e - mailom)
typ konania podľa stavebného zákona:	dodatočné povolenie zmeny rozostavanej stavby
druh podanej dokumentácie: (časť „Architektúra“)	<ul style="list-style-type: none">- projekt skutočného vyhotovenia (03/2021)- projekt skutkového stavu s búracími prácami (03/2021) a Zmena 07/2021 (Pôdorys 1.NP)- projekt navrhovaného stavu po realizácii úprav (03/2021)- projekt stavby pre vydanie zmeny stavby pred dokončením 02/2021 – Zmena 07/2021 (Situácia stavby; Rez A-A; Pôdorys 2.NP; Pôdorys 1.NP, Pohľady)
spracovateľ dokumentácie :	Ing. Tibor Mitura, 0440*A*1
dátum spracovania dokumentácie:	03/2021, zmena 07/2021
d'alsie predložené podklady:	<ul style="list-style-type: none">- rozhodnutie Mestskej časti Bratislava – Karlova Ves, č. KV/SU/3384/2014/14164/R/VK z 11.12.2014, právoplatné 15.08.2015 (stavebné povolenie)- projektová dokumentácia - časť „Architektúra“, vypracovaná spol. Acrea, s.r.o., 29.augusta 36/C, Bratislava v 03/2013, opatrená pečiatkou stavebného úradu (podklad k vydaniu stavebného povolenia)

Mestská časť Bratislava – Karlova Ves, rozhodnutím č. KV/SU/3384/2014/14164/R/VK zo dňa 11.12.2014 (ďalej len „rozhodnutie“ v prísl. gramatickom tvare), povolila stavbu: „Polyfunkčný objekt SPORTMED“, v lokalite Devínska cesta – Dlhé Diely III, na pozemkoch parc. č. xxxx, 3725 a 3726, v k.ú. Karlova Ves. Podkladom k vydaniu rozhodnutia bola projektová dokumentácia vypracovaná spol. Acrea s.r.o. v 03/2013. Rozhodnutím bola povolená novostavba polyfunkčného objektu s dvomi podzemnými podlažiami vnímateľnými nad terénom a dvomi nadzemnými

Primaciálny palác, III. poschodie

TELEFÓN
02/59 35 64 35

BANKOVÉ SPOJENIE
ČSOB: 25829413/7500

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
primator@bratislava.sk

podlažiami s funkčným využitím: ambulancie lekárov so zázemím, hromadné parkovanie, technické zázemie, komunikačné priestory, kobky a sklady na úrovni podzemných podlaží a šesť bytov na nadzemných podlažiach.

Súčasťou povoleného riešenia boli aj terénne úpravy, spevnené plochy a napojenie na dopravnú a technickú infraštruktúru v území.

Parametre stavby (uvedené v rozhodnutí):

- max. výška: +7,500 m, pričom $\pm 0,000 = 158,450$ m.n.m. v Bpv,
- zastavaná plocha: 346,400 m²
- max. rozmery stavby: 25,054 m x 15,640 m

Stavba bola zrealizovaná nad rámec stavebne povoleného riešenia. Rozsah zrealizovaných zmien (rámcový popis):

zmena typologického druhu zástavby z nebytovej budovy na bytový dom a s tým spojené zmeny v dispozičnom riešení a vo funkčnom využití; nárast zastavanej a podlažnej plochy nadzemných podlaží; zmeny v terénnych úpravách a vo výškovom osadení stavby a s tým spojený nárast celkového počtu nadzemných podlaží; zmeny v odstupových vzdialenostiach; zmena výškovej úrovne $\pm 0,000$ a celkovej výšky stavby; zmena výškového osadenia jednotlivých podlaží a ich konštrukčných výšok; nárast celkového počtu bytov zo 6 na 11 a upustenie od realizácie priestorov občianskej vybavenosti; zmeny vo výplňových konštrukciách stavby a tým čiastočne zmena celkového vizuálu; zmena počtu exteriérových parkovacích státí,...

Súčasťou predloženého riešenia je aj návrh úprav („projekt skutkového stavu s búracími prácami“) v rozsahu: búracie práce, stavebné úpravy, zmena funkčného využitia časti stavby a terénne úpravy. Zmeny sú navrhované primárne na úrovni 1.PP – 1.NP. Pri posudzovaní predloženého riešenia (skutkový stav/návrh úprav) boli zohľadnené dobromyseľne nadobudnuté práva stavebníka vydaným rozhodnutím.

Úpravy sú navrhované v rozsahu: terénne úpravy (zmena výškovej úrovne terénu na JV strane objektu – zásyp zeminou); vybúranie stien, stĺpov, okien a dverí na JV strane 1.PP a 1.NP; zmena funkčného využitia; návrh ŽB steny na JV strane (podopretie „balkóna“) a zosilnenie exist. atiky.

Po realizácii navrhovaných zmien vznikne izolovaný, bytový dom s podlažnosťou v zmysle vydaného rozhodnutia s jedným bytom, hromadným parkovaním, technickým zázemím, skladmi a kobkami na 2.PP a ďalšími 10 bytmi a spoločnými priestormi na 1.PP – 2.NP. Celkovo je v bytovom dome riešených 11 bytov, ktorých súčasťou sú aj terasy a balkóny.

Nároky na statickú dopravu - 19 p.m., z toho 11 p.m. na 2.PP a 8 p.m. na spevnených plochách v predpolí bytového domu. Dopravné napojenie z komunikácie Dlhé Diely III.

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 01, 02, 03, 05 a 06 (ďalej len „ÚPN“):

ÚPN stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky parc. č. xxxx, 3725, 3726, v k.ú. Karlova Ves, funkčné využitie: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102, rozvojové územie**, kód. reg. C.

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

Intenzita využitia územia: pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. **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 reg. C**

Tab.2. Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vnútorné mesto

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 ²	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 - 1000 m ²	0,22	0,40
				radové RD - pozemky 300 - 450 m ²	0,32	0,25
				átriové RD – pozemky 450 m ²	0,50	0,20
				bytové domy - rozvoľnená zástavba	0,30	0,25

Poznámka:

- **index podlažných plôch (IPP)** udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.
- **index zastavaných plôch (IZP)** udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.
- **koeficient zelene (KZ)** udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

VYHODNOTENIE:

Pri posudzovaní predloženého riešenia, ako výslednice po realizácii navrhovaných úprav sme prihliadali na dobromyseľne nadobudnuté práva stavebníka vydaným rozhodnutím, a to pri základných parametroch stavby, akými sú: podlažnosť, zastavaná plocha, podlažná plocha a plochy zelene.

Z hľadiska funkcie – bývanie a typologického druhu zástavby – bytový dom, konštatujeme, že stavba je v súlade s ÚPN. Bytové domy do 4 nadzemných podlaží patria medzi prípustné spôsoby využitia územia: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102. Z hľadiska podielu funkcie bývania vo funkčnej ploche je bytový dom v súlade s ÚPN.

Z hľadiska intenzity využitia územia konštatujeme, že po realizácii navrhovaných úprav (búracie práce, stavebné úpravy, terénne úpravy) podľa údajov uvedených v projektovej dokumentácii nedôjde k zhoršeniu prvkov intenzity využitia územia nad rámec stavebne povoleného riešenia.

S prihliadnutím na dobromyseľne nadobudnuté práva vydaným rozhodnutím konštatujeme, že dodatočné povolenie zmeny rozostavanej stavby 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 dodatočným povolením zmeny rozostavanej stavby:	„Bytový dom Meander“
na pozemkoch parc. č. :	xxxx, 3725 a 3726
v katastrálnom území:	Karlova Ves
miesto stavby (lokalita):	Devínska cesta – Dlhé Diely III

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.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 mikroklímy mestského prostredia oporné múry požadujeme nechať obrásť popínavou zeleňou,
- konštatujeme, že pri posudzovaní predloženého riešenia, ako výslednice po realizácii navrhovaných úprav sme prihliadali na dobromyseľne nadobudnuté práva stavebníka vydaným rozhodnutím,

z hľadiska dosahovania cieľov územného plánovania:

- stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo priestorové usporiadanie alebo účel,

z hľadiska záujmov riešenia verejného dopravného vybavenia:

- bez pripomienok

z hľadiska technickej infraštruktúry:

- zásobovanie vodou a odkanalizovanie – bez pripomienok,
- zásobovanie el. energiou – súhlas,
- zásobovanie plynom, teplom, produktovody – bez pripomienok,
- vodné toky a protipovodňová ochrana – s predloženou dodatočnou zmenou stavby pred dokončením z hľadiska ochrany povrchových a podzemných vôd súhlasíme. Bytový dom bude odkanalizovaný delenou kanalizáciou. Dažďové vody sú odvádzané do vsakovacieho zariadenia na pozemku stavebníka. Znečistené zrážkové vody z parkovacích plôch v exteriéry v počte 8 ks. budú predčistené v ORL a následne zaústené do infiltračného zariadenia zo vsakovacích blokov,

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:

Pozemky parc. č. xxxx, 3725 a 3726, v k.ú. Karlova Ves sú súčasťou územia, na ktoré mestská časť Bratislava – Karlova Ves obstaráva územnoplánovaciu dokumentáciu podrobnejšieho stupňa - územný plán zóny Dlhé Diely 4 -5.

Podľa ÚPN sa severne od pozemkov parc. č. xxxx, 3725 a 3726, v k.ú. Karlova Ves nachádza rajón potenciálne nestabilných území.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

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 : Pôdorys 1.NP – zmena 07/2021 (projekt skutkového stavu s búracími prácami);
Pôdorys 1.NP - zmena 07/2021 (zmena stavby pred dokončením); Rez A-A, B-B -
Zmena 07/2021 (zmena stavby pred dokončením),

Co: MČ Bratislava – Karlova Ves + prílohy;
Magistrát – OUIIC - archív