HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA
Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Váš list	Naše poradové číslo	Vybavuje / Linka	V Bratislave
zo dňa 22.07.2022	**MAGS OUIC 57845/2022-530692**	**Ing. Renáta Petrová** **+421 2 5935 6491**	**13.12.2022**

VEC: **Zmena záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS OUIC 45856/18 – 335838 zo dňa 17.01.2019**

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len „hlavné mesto" v príslušnom gramatickom tvare) ako podklad k územnému konaniu na stavbu: **„Bytový dom Staré Grunty Viladom 2", pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Karlova Ves,** vydalo záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti pod č. MAGS OUIC 45856/18 – 335838 zo dňa 17.01.2019 (ďalej len „záväzné stanovisko" v príslušnom gramatickom tvare). Podkladom k vydaniu záväzného stanoviska bol projekt s dátumom spracovania 02/2018 – rev., spracovateľ projektovej dokumentácie: zodpovedný projektant Ing. arch. Michal Tačovský, autorizovaný architekt 1922*AA.

Na stavbu: „Bytový dom Staré Grunty Viladom 2", na pozemkoch reg. „C" KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; 2963/3; 2963/52;, k.ú. Karlova Ves vydala mestská časť 2963/66,67; xxxxxxxxxxxxxx; 2954/3; xxxxxxxxx Bratislava – Karlova Ves, ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad" v príslušnom gramatickom tvare), rozhodnutie o umiestnení stavby, pod č. KV/SÚ/648/2021/20128/ZM zo dňa 23. novembra 2021 (ďalej len „územné rozhodnutie" v príslušnom gramatickom tvare).

Dňa 01.08.2022 bola podaná „žiadosť o vydanie záväzného stanoviska k stavebnému konaniu". Podkladom je projektová dokumentácia (ďalej len „PD") s dátumom spracovania 05/2022, vypracovaná zodpovedným projektantom Ing. arch. Máriom Chovanom, autorizovaný architekt 1397AA. Doplnenie podania: 08/2022 (2 x PD s dátumom vypracovania 05/2022); 11/2022 (PD – podklad pre územné rozhodnutie, potvrdený stavebným úradom).
V nadväznosti na vyššie uvedené (vydané záväzné stanovisko a územné rozhodnutie), posudzujeme predmetnú žiadosť ako žiadosť o zmenu záväzného stanoviska.

Zmena projektovej dokumentácie (rámcový popis): sa týka zmeny objemového riešenia stavby (zastavaná a podlažná plocha stavby); zmena podlažnosti – nárast o 1.PP s nebytovými priestormi pre obyvateľov bytového domu; zmena výškovej úrovne a umiestnenia hlavného vstupu do bytového domu (na 1.PP = 215,55 m n.m. Bpv.); zmena výškovej úrovne ±0,000 = 218,550 m n.m. Bpv.(pôvodne 218,570 m n.m. Bpv.); upustenie od prestrešenia exteriérových parkovacích miest; upustenenie od realizácie výstupu na strechu objektu (prístup bude prostredníctvom rebríka); dispozičné zmeny; nárast obytnej a úžitkovej plochy 4 bytových jednotiek; zmena vo výmere spevnených plôch, a pod.

V súvislosti s uvedeným hlavné mesto konštatuje v zmysle § 140b ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, že došlo k podstatnej zmene skutkových okolností, a týmto mení a dopĺňa vydané záväzné stanovisko č. MAGS OUIC 45856/18 – 335838 zo dňa 17.01.2019

tabuľka základných identifikačných údajov o stavbe *uvedená* ***na str. 1*** *v záväznom stanovisku v znení:*

investor:	**xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**
investičný zámer:	**„Bytový dom Staré Grunty Viladom 2", pozemky parc. č. xxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Karlova Ves**
žiadosť zo dňa:	**18.05.2018, doplnenie podania zo dňa 22.10.2018, 23.10.2018 a 16.1.2019 (DUR 02/2018 – rev.)**
typ konania podľa stavebného zákona:	**územné konanie**
druh podanej dokumentácie:	**dokumentácia pre územné rozhodnutie**
spracovateľ dokumentácie:	**Ing. arch. Michal Tačovský, * 1922AA***
dátum spracovania dokumentácie:	**02/2018 – rev.**

*sa **mení a dopĺňa** nasledovne:*

investor:	**xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**
investičný zámer:	**„Bytový dom Staré Grunty Viladom 2", ul. Staré Grunty, pozemky reg. „C" KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx 2963/3; 2963/52; 2963/63-; 2963/66, 67; xxxxxxxx; 2954/3; xxxxxxxxxxx, k.ú. Karlova Ves**
žiadosť zo dňa/doplnenie podania:	**22.07.2022/08.2022; 11.2022**
typ konania podľa stavebného zákona:	**konanie o zmene územného rozhodnutia o umiestnení stavby**
druh podanej dokumentácie:	**dokumentácia pre stavebné povolenie**
zodpovedný projektant:	**Ing. arch. Mário Chovan, autorizovaný architekt 1397 AA**
dátum spracovania dokumentácie:	**05.2022**

časť popisu projektového riešenia uvedená v záväznom stanovisku ***na str. 1*** *v znení:*
„Predložená dokumentácia rieši novostavbu izolovaného, dvojpodlažného bytového domu, bez podpivničenia, so 4 bytovými jednotkami, v mierne svahovitom území Starých Gruntov. Hlavný, (spoločný) vstup, je na SV strane 1.NP objektu; vstupy do bytov sú riešené so spoločného schodiskového priestoru. K bytom na 1.NP sú na JZ a čiastočne na JV a SZ fasáde bytového domu navrhované terasy; k bytom na 2.NP sa navrhujú balkóny. Prestrešenie bytového domu sa navrhuje plochu strechou. Súčasťou riešenia sú aj spevnené plochy (parkovisko, chodníky); oporné múry a napojenie na dopravnú a technickú infraštruktúru v území."

*sa **mení**, resp. **dopĺňa** nasledovne:*
„Predložená dokumentácia rieši novostavbu izolovaného bytového domu s podlažnosťou 1PP/2NP, prestrešeného plochou vegetačnou strechou s hornou hranou atiky na maximálnej výškovej úrovni + 6,850 m n.m. Bpv. Na 1.PP je riešený hlavný vstup do objektu (JZ fasáda), ďalej spoločné domové priestory a nebytový priestor určený pre obyvateľov bytového domu. Na 1.NP – 2.NP sú riešené 4 bytové jednotky sprístupnené spoločným centrálnym schodiskom a výťahom. K bytom na 1.NP sú riešené na JZ a na časti SZ fasády pobytové priestory (balkóny), v časti pôdorysov majú byty aj priame výstupy do exteriérového pobytového priestoru - záhrady. K bytom na 2.NP sú riešené priebežné balkóny na JZ, SZ a JV fasáde bytového domu. Súčasťou riešenia sú aj spevnené plochy (parkovisko, chodníky); oporné múry a pripojenie na dopravnú a technickú infraštruktúru v území."

popis na ***str. 2*** *v znení:*
„Bilancie intenzity využitia územia, uvedené v projektovej dokumentácii :
- výmera pozemkov: 680,926 m^2
- zastavaná plocha: 199,755 m^2
- plochy zelene: 170,3 m^2
- spevnené plochy: 310,871 m^2
: intenzita využitia územia: IZP=0,29, IPP = 0,587, KZ = 0,25"

sa ***mení****, resp.* ***dopĺňa*** *nasledovne:*

- „celková plocha riešeného územia: 680,926 m^2
- zastavaná plocha: 204,029 m^2
- podlažná plocha nadzemných podlaží: 408,058 m^2
- spevnené plochy: 271,243 m^2
- podlažnosť: 1PP/2NP
- počet bytov: 4
- počet parkovacích miest: 8"

text na ***str. 3*** *v znení:*
„Z hľadiska navrhovanej intenzity využitia územia (IZP=0,29, IPP = 0,587, KZ = 0,25) novostavba bytového domu rešpektuje ÚPN regulované prvky intenzity využitia územia viažuce sa ku kódu reg. C pri priestorovom usporiadaní: bytové domy – rozvoľnená zástava (IZP: 0,30, IPP:0,6, KZ: 0,25)."

sa ***mení****, resp.* ***dopĺňa*** *nasledovne:*

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie **návrh**	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	680,93 m^2		
- zastavaná plocha:	204,03 m^2	**IZP = 0,299**	**$IZP_{max.}$ = 0,30**
- podlažná plocha (NP):	408,06 m^2	**IPP = 0,599**	**$IPP_{max.}$ = 0,6**
- započítateľná zeleň:	205,65 m^2	**KZ = 0,30**	**$KZ_{min.}$ = 0,25**

- investičný zámer v rozsahu navrhovanej zmeny **dodržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, rozvojové územie, regulačný kód C, určené pre priestorové usporiadanie Bytové domy – rozvoľnená zástavba.

vyhodnotenie a tabuľka identifikačných údajov o stavbe ***na str. 3*** *v znení:*
„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:	**„Bytový dom Staré Grunty Viladom 2"**
na pozemkoch parc. č. :	**Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**
v katastrálnom území:	**Karlova Ves**
miesto stavby:	**Staré Grunty**

sa ***mení*** *nasledovne:*
„Uvažovaný investičný zámer v rozsahu navrhovanej zmeny **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:	**„Bytový dom Staré Grunty Viladom 2“,**
pozemky reg. „C“ KN parc. č.:	**Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxx**
v katastrálnom území:	**Karlova Ves**
miesto stavby:	**Staré Grunty**

*na **str. 3**, sa pred odsek: „z hľadiska ochrany životného prostredia“, dopĺňa nový odsek v znení:*

„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 jej využitia;“

*na **str. 4**, sa pred odsek: „z hľadiska budúcich majetko-právnych vzťahov“, dopĺňajú nové odseky v znení:*

„z hľadiska technickej infraštruktúry:

- k stavebnému konaniu požadujeme:

- do koordinačnej situácie doplniť zákres všetkých vpustov zo spevnených plôch parkoviska;
- do technickej správy doplniť hydrotechnické výpočty množstva dažďových vôd v m^3, s aktuálnymi hodnotami návrhového dažďa, samostatne pre návrh potrebného vsakovacieho zariadenia zo strechy stavby a samostatne pre návrh potrebného počtu vsakovacích vpustov na parkovisku, v závislosti od hydrogelogických vlastností podložia a množstva zrážkových vôd;
- vzhľadom na svahovité územie odporúčame na dažďovej kanalizácii, pred vsakovacie zariadenie, navrhnúť retenčnú nádrž s dostatočnou kapacitou pre zachytenie prívalových dažďov, z ktorej môže byť zavlažovaná areálová zeleň;
- SHMÚ v termíne 08/2021 aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa zvýšili. Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky je potrebné použiť aktualizovanú 50-ročnú návrhovú prívalovú zrážku p=0,02, trvajúcu 120 min., s intenzitou i=80,6 l.s^{-1}.ha^{-1} a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácii k=1, aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre prívalovú zrážku (pre lokality Karlova Ves, Lamač, Devín...). Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š.p., BVS a.s. a SHMÚ;
- nakladanie s dažďovými vodami musí byť navrhnuté a následne zrealizované tak, aby nedochádzalo k ich odtekaniu na cudzie pozemky;

z hľadiska dopravného inžinierstva:

- **podmieňujúcou investíciou k stavbe** „Viladom 2, Staré Grunty“ sú stavebné objekty, ktoré budú odovzdané do majetku hlavného mesta na základe **Zmluvy/Dohody** o prevode vlastníckeho práva s hl. mestom, konkrétne:
  SO 02 Navrhovaná verejná komunikácia (cesta III. triedy, f.t. C3, kat. MO 6,5/30), chodníky;
- **vydanie stavebného povolenia k stavbe** „Viladom 2, Staré Grunty“ je podmienené uzavretím Zmluvy/Dohody o prevode vlastníckeho práva k navrhovanej ceste III. triedy, f.t. C3, kat. MO 6,5/30 a k chodníkom, ktoré sú dopravnými stavbami k stavbe „Viladom 2, Staré Grunty“ s hlavným mestom;
- **vydanie kolaudačného rozhodnutia** k stavbe „Viladom 2, Staré Grunty“ je podmienené zaradením navrhovanej cesty III. triedy, f.t. C3, kat. MO 6,5/30 do siete miestnych ciest hlavného mesta;“

požiadavky z hľadiska tvorby zelene/adaptácie na zmenu klímy:

- *rešpektovať ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky*

zmeny klímy:

* doplniť výkres sadových úprav a zlepšiť kondíciu územia z hľadiska zadržiavania zrážkovej vody (napr. výškou substrátu; prírodné vodozádržné opatrenia,..);
* súčasťou udržateľného verejného priestoru je mix zelenej a modrej infraštruktúry/aleje, prírodné plochy zelene, izolačná zeleň, vodné plochy, fontány a pod.;
* výsadba sprievodnej izolačnej zelene, ktorá predstavuje líniovú vegetačnú štruktúru tvorenú vzrastlou drevinnou vegetáciou s podrastom kríkov robí územie odolnejším voči dopadom zmeny klímy a zároveň rastie schopnosť územia zadržiavať zrážkovú vodu z prívalových dažďov, plní nielen ochrannú ale aj estetickú funkciu;
* pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu. Riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území;
* všetky spevnené povrchy (vrátane parkovacích), na pozemku v maximálnej možnej miere realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
* z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklímy mestského prostredia odporúčame realizovať ploché strechy ako vegetačné (min. extenzívne);
* zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží, resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami;
* z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu;
* z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády."

*na **str. 4**, v časti „Upozornenie" sa za text:* „Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov",

***doplňajú** nové odseky v znení:*
„Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

Zároveň upozorňujeme, že toto záväzné stanovisko nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným pozemkom a nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

Táto zmena záväzného stanoviska tvorí neoddeliteľnú súčasť záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS OUIC 45856/18 – 335838 zo dňa 17.01.2019. Ostatný text predmetného záväzného stanoviska sa nemení a zostáva v platnosti."

1 x dokumentáciu (časť architektúra a SO 02 Spevnené plochy, oplotenie, chodníky) sme si ponechali.

Príloha: 2x PD; 1 x PD (potvrdená stavebným úradom);
potvrdené výkresy (v rozsahu zmeny-zmenšená fotokópia): Koordinačná situácia;
Rez C-C; Rez B-B;

Co: MČ Bratislava – Karlova Ves – stavebný úrad + potvrdené prílohy:
Koordinačná situácia; Rez C-C; Rez B-B;
Magistrát ODI, OUIC – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor