



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

EVING real, s.r.o.

Devínska cesta č. 777/2
900 31 Stupava

Váš list
zo dňa **25.05.2023**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 42266/2024-
121096**

Vybavuje / Linka
**Ing. Renáta Petrová
+421 904 585629**

V Bratislave
07.03.2024

VEC: Zmena záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS OUIK 52619/2018-411938 zo dňa 15.11.2018

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len „hlavné mesto“ v príslušnom gramatickom tvare) ako podklad k územnému konaniu na stavbu: **„Rodinný dom, Bratislava IV – Karlova Ves“, Vretenová ul., na pozemku reg. C-KN parc. č. xxxxxx v k.ú. Karlova Ves**, vydalo záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti pod č. MAGS OUIK 52619/2018-411938 zo dňa 15.11.2018 (ďalej len „záväzné stanovisko“ v príslušnom gramatickom tvare).

Podkladom k vydaniu záväzného stanoviska bol projekt s dátumom spracovania 03.2018, spracovateľ projektovej dokumentácie: zodpovedný projektant Ing. arch. Branislav Moravík, autorizovaný architekt 1458 AA.

Na predmetnú stavbu vydala mestská časť Bratislava – Karlova Ves, ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“ v príslušnom gramatickom tvare), územné rozhodnutie o umiestnení stavby, pod č. pod č. KV/SU/700/2019/9123/ZK zo dňa 07.05.2019 a stavebné povolenie pod č. KV/SÚ/253/2020/17429/DH zo dňa 22.10.2020, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 30.11.2020.

Prostredníctvom portálu elektronických služieb mesta Bratislavy bola dňa 25.05.2023 podaná žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta SR Bratislava k investičnej činnosti na stavbu: „VILA VRETENOVÁ“, pozemok reg. C-KN parc. č. xxxxxx, k.ú. Karlova Ves zaevidovaná pod podacím číslom MAG 388783/2023. Prílohu žiadosti tvorí dokumentácia pre územné rozhodnutie, spracovateľ: Ing. arch. Eduard Jančík, autorizovaný architekt 2031 AA, s dátumom spracovania: 05.2023. V procese posudzovania bola žiadosť opakovane dopĺňaná.

Zmena projektovej dokumentácie sa týka zmeny stavebníka; zmeny názvu stavby; zmeny hmotovo-priestorového riešenia stavby rodinného domu a jeho umiestnenia na záujmovom pozemku; zmeny v spevnených plochách; upustenie od realizácie exteriérového bazéna, krytej terasy, prístrešku pre parkovanie a technickej miestnosti so skladom;.....

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 OUIK 52619/2018-411938 zo dňa 15.11.2018.

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

pozemku navrhuje kryté parkovisko - prístrešok s 3 p.m. Vo východnej časti pozemku sa navrhuje exteriérový bazén a južne od bazéna krytá terasa. Na západnej hranici pozemku sa navrhuje oporný múr.

Súčasťou návrhu je aj napojenie navrhovaných stavieb na technickú infraštruktúru vo Vretenovej ul., navrhovanými prípojkami vody (DN 32), splaškovej kanalizácie (DN 150) a NN a areálové rozvody vody, kanalizácie (splašková/dažďová) a NN. Odvod dažďových vôd sa navrhuje do vsakovacieho systému na pozemku investora. Navrhovaným zdrojom tepla/chladu bude tepelné čerpadlo systém vzduch – voda.

Nároky na statickú dopravu sú riešené v celkovom počte 3 p.m. na pozemku investora; dopravné napojenie je riešené z Vretenovej ul.“

sa mení, resp. dopĺňa nasledovne:

Predložená dokumentácia rieši novostavbu izolovaného, podpivničeného rodinného domu s dvomi nadzemnými podlažiami, v ktorom sa navrhuje 1 bytová jednotka. Prestrešenie rodinného domu sa navrhuje plochou strechou s vegetačnou úpravou, s hornou hranou atiky na výškovej úrovni 244,58 m n.m. Bpv od úrovne 1.NP ($\pm 0,000 = 237,30$ m n.m. Bpv). Na 1.PP je riešené technické zázemie stavby, sklady a garáž s 3PM; na 1.NP je riešená denná časť a na 2.NP nočná časť rodinného domu. Súčasťou návrhu sú aj terénne úpravy; 2 oporné múry, prvý tvaru písm. „L“ v západnej časti záujmového pozemku, druhý na južnej hranici záujmového pozemku a spevnené plochy vrátane terasy s pergolou pri západnej fasáde rodinného domu.

Napojenie stavby na technickú infraštruktúru v území zostáva v zmysle vydaného stavebného povolenia.

Stavebné objekty:

SO 01 – Rodinný dom

SO 02 – Spevnené plochy a komunikácie

SO 03 – Oplotenie a priestor odpadkov

SO 04 – Terénne a sadové úpravy

text v záväznom stanovisku na 2 v znení:

„ Bilancie intenzity využitia územia (uvedené v dokumentácii):

- plocha pozemku: 1158 m²
- celková zastavaná plocha : 353 m² (rodinný dom: 197,8m²; objekt technickej miestnosti so sklodom: 49,4m²; krytá terasa: 33m²; prístrešok pre autá: 47,8m²; bazén: 25m²)
- podlažná plocha: nebilancovaná
- spevnené plochy: 127,9m²
- sadové úpravy: 677,1 m²
- úžitková plocha domu: 320,9m²

: intenzita využitia záujmových pozemkov: IZP: 0,30, IPP:0,48, KZ: 0,58

Intenzita využitia územia vo funkčnej ploche - výber stavieb v kontaktnom území z reprezentatívnej vzorky existujúcej zástavby dosahuje nasledujúce hodnoty: IZP (0,22 – 0,43), IPP (0,35 – 0,60), KZ (0,51 – 1,01); priemerná hodnota intenzity využitia vymedzenej časti územia z reprezentatívnej vzorky existujúcej zástavby dosahuje hodnoty: IZP: 0,30, IPP: 0,49 a KZ: 0,56.“

sa mení a dopĺňa nasledovne:

Bilancie uvedené v projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

- | | |
|------------------------------|-------------------------------|
| - plocha vymedzeného územia: | 1 158,00 m² |
| - zastavaná plocha: | 243,00 m² |
| - podlažná plocha (NP): | 368,85 m² |
| - zeleň: | 669,00 m² |

- počet podlaží PP/NP: **1/2**
- počet bytov: **1**
- počet parkovacích miest: **3**

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Dopravné pripojenie rodinného domu sa navrhuje jedným spoločným vjazdom o šírke 5,0 m z komunikácie Vretenová. Nároky na statickú dopravu v počte 3PM budú riešené na 1.PP rodinného domu.

text v záväznom stanovisku na str. 3 v znení:

„Intenzita využitia záujmového pozemku, podľa nami vykonaného kontrolného prepočtu dosahuje nasledujúce hodnoty: IZP= 0,28, IPP=0,45 a KZ= 0,58 (pozn.: exteriérový bazén sa nezapočítava do zastavanej plochy).“

Rodinné domy, patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102; z hľadiska intenzity využitia územia návrh rešpektuje charakteristické princípy stabilizovaného územia funkčnej plochy reprezentované existujúcou zástavbou a nevnáša do územia neprimeraný kontrast. Vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia patria medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy.“

sa *mení* nasledovne:

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia:**
v území: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102** patria rodinné domy medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy; zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia patria medzi prípustné spôsoby využitia územia funkčnej plochy 102. **Z hľadiska funkcie** a typologického druhu zástavby je stavba rodinného domu **v súlade s ÚPN**.
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	hodnoty intenzity vo FP* (rodinné domy)
- záujmové územie:	1 158,00 m²		
- zastavaná plocha:	286,50 m²	IZP = 0,25	IZP = 0,22-0,43
- podlažná plocha:	436,18 m²	IPP = 0,38	IPP = 0,35-0,60
- započítateľná zeleň:	450,00 m²	KZ = 0,39	KZ = 0,51 – 1,01

* do plochy zelene neboli zohľadnené vegetačné strechy.

- z uvedených hodnôt regulatívov intenzity využitia záujmového územia je zrejmé, že v riešenej funkčnej ploche sú odlišnosti v zastavaných a podlažných plochách jednotlivých objektov vo vzťahu k ich záujmovým pozemkom;
- z dosahovaných hodnôt intenzity využitia územia vyplýva, že rodinný dom dosahovanou intenzitou rešpektuje charakter stabilizovanej zástavby funkčnej plochy číslo funkcie 102; nevnáša do existujúcej zástavby neprimeraný kontrast, ani neúmerné zaťaženie pozemku a rešpektuje princíp stabilizovaného územia. Z hľadiska intenzity využitia územia je investičný zámer v súlade s ÚPN. Z hľadiska podlažnosti stavbu rodinného domu s 2NP považujeme za súlad s charakterom zástavby v stabilizovanom území FP 102;

vyhodnotenie a tabuľka identifikačných údajov o stavbe uvedená **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:	„ Rodinný dom, Bratislava IV – Karlova Ves “, Vretenová ul., parc. č. xxxxxxxx v k.ú. Karlova Ves
na pozemku parc. č. :	2843/79
v katastrálnom území:	Karlova Ves
miesto stavby:	Vretenová ul.

*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**

so zmenou územného rozhodnutia:	„ VILA VREtenová Bratislava IV-Karlova Ves “
na pozemku:	reg. C-KN parc. č. xxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Karlova Ves
miesto stavby:	Vretenová ul.

*na **str. 3**, sa pred odstavec: „z hľadiska ochrany životného prostredia“, **dopĺňa** odstavec 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;

*text v záväznom stanovisku **na str. 3** v znení:*

„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,“

*sa **mení** nasledovne:*

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07.09.2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky 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;

text v záväznom stanovisku **na str. 3 a 4** v znení:

„z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia odporúčame:
 - spevnené plochy, v maximálnej možnej miere riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu (napr. zatrávňovacími tvárniciami),
 - prestrešenie rodinného domu riešiť ako vegetačnú strechu (nepochôdzne strechy ako extenzívne s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm; pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 25 cm)),
 - vhodnosť navrhovaného odvádzania dažďových vôd do vsaku 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,
 - upozorňujeme, že ÚPN vo Vretenovej ul. uvažuje s návrhom 110 kV káblového el. vedenia.“

sa dopĺňa o tieto odrážky:

- investičný zámer v predloženom rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmových pozemkov (IZP, KZ) za maximálne prípustný v stabilizovanom území FP 102 a stavebnú činnosť na záujmovom pozemku, ktorou by mohlo dôjsť k ďalšiemu nárastu zastavanej plochy, resp. k zníženiu započítateľných plôch zelene považujeme týmto za ukončenú;
- oporné múry, prípadne plné oplotenie odporúčame nechať obrásť popínavou zeleňou;

za odstavec „z hľadiska urbanisticko-architektonického riešenia“ **sa vkladajú nové odstavce, a to** v znení:

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

s predloženým návrhom súhlasíme s podmienkami, ktoré požadujeme zapracovať do projektu pre stavebné povolenie:

- v textovej časti chýba hydrotechnický výpočet. Doplniť hydrotechnické výpočty množstva zrážkových vôd zo spevnených plôch a návrh potrebného objemu vsakovacieho zariadenia v m³;
- upozorňujeme, že SHMÚ v termíne 08/2021 aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa zvýšili. Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky v území je potrebné použiť aktualizovanú (SHMÚ) 50-ročnú návrhovú privalovú 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 $k=1$ (v prípade vodonepriepustných povrchov), aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre privalovú zrážku (pre lokality Karlova Ves, Devín, Dúbravka,...). Dôvodom uvedených sprísnených požiadaviek sú prebiehajúce klimatické zmeny, ktoré so sebou prinášajú striedanie dlhých období sucha s privalovými dažďami, ktoré sa vyznačujú svojou extrémnosťou a početnosťou a nebezpečenstvom vzniku lokálnych záplav. Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š.p., BVS, a.s. a SHMÚ;
- vsakovacie zariadenie musí byť umiestnené min. 1,5 m od okraja susedného pozemku;
- k stavebnému konaniu predložiť závery hydrogeologického posudku;

z hľadiska tvorby zelene/adaptácie na zmenu klímy rešpektovať v ďalšom stupni dokumentácie ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- všetky aj spevnené povrchy na pozemku, vrátane plochy pre parkovacie státie odporúčame realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzat do retenčných nádrží, resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami na polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;

- 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.

text v záväznom stanovisku na str. 4 v znení :

„ 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.“

sa nahrádza novým znením:

UPOZORNENIE:

V dokumentácii uvádzané údaje týkajúce sa prvkov intenzity využitia územia (zastavaná plocha, podlažná plocha a zeleň) neboli vyčíslené v zmysle metodiky ÚPN. Nemá to vplyv na celkové posúdenie investičného zámeru vo väzbe na ÚPN; údaje uvedené v predmetnom záväznom stanovisku sú uvedené podľa našich prepočtov.

V projektovej dokumentácii sú menšie nezrovnalosti (v matematických výpočtoch) medzi ukazovateľmi intenzity využitia územia pri vyhodnocovaní celej funkčnej plochy, vrátane výpočtu pomeru funkcií. Nemá to vplyv na celkové posúdenie predloženej zmeny dokončenej stavby. Údaje uvedené v predmetnom záväznom stanovisku sú uvedené podľa našich upravených výpočtov.

Ku konaniu na stavebnom úrade požadujeme zosúladiť tvar a parametre vjazdu v grafickej časti dokumentácie (zastavovacej situácii) s dopravnou situáciou (kolmý vjazd o max. šírke 5,0m).

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

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.

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.

Táto zmena záväzného stanoviska tvorí neoddeliteľnú súčasť záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS OUIK 52619/2018 – 411938 zo dňa 15.11.2018. Ostatný text predmetného záväzného stanoviska sa nemení a zostáva v platnosti.

Príloha: potvrdené výkresy (zmenšená kópia): Situácia zastavovacia; Dopravná situácia;
Rezy; Pôdorys strechy;

Co: MČ Bratislava – Karlova Ves + potvrdené výkresy (podľa prílohy)
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Juraj Šujan v.r.
hlavný architekt