



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váš list
zo dňa **14.01.2025**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 47913/2025-
146794/Pet**

V Bratislave
25.03.2025

VEC: Zmena záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS OUIK 34786/16-395580 zo dňa 13.07.2016.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavy dňa 13.07.2016 vydalo pod číslom MAGS OUIK 34786/16-395580 záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti na stavbu: „Viladom Staré Grunty“, na pozemkoch parc. č. xxxxxxxxxxxxxx a časti pozemkov parc.č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Karlova Ves. Podkladom k vydaniu záväzného stanoviska bola dokumentácia pre územné rozhodnutie s dátumom spracovania 05/2015, vypracovaná Ing. arch. Gabrielom Brogyányim.

Mestská časť Bratislava – Karlova Ves, ako príslušný stavebný úrad dňa 25.01.2018 vydala pod č. KV/SU/31/2018/95/ZK územné rozhodnutie o umiestnení stavby; dňa 24.01.2022 stavebné povolenie pod č. KV/SÚ/55/2022/1380/ZM, potvrdené rozhodnutím Okresného úradu Bratislava, odborom výstavby a bytovej politiky č. OU-BA-OVBP2-2022/105715-ZAV zo dňa 13.12.2022 a dňa 12.01.2022 stavebné povolenie na objekty SO 05 Komunikácia a odvodnenie, pod č. KV/SÚ/59/2022/113/Zm.

Investičný zámer v záväznom stanovisku zo dňa 13.07.2016 bol posudzovaný a vyhodnotený vo vzťahu k platnému Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov. Z vyhodnotenia vyplynuli podmienky, ktoré si hlavné mesto uplatnilo vo vydanom záväznom stanovisku.

Dňa 14.01.2025 sme zaevidovali žiadosť o vydanie záväzného stanoviska na stavbu: „Viladom Staré Grunty“ – zmena stavby pred dokončením, v rozsahu projektovej dokumentácie s dátumom spracovania 03/2024, spracovateľ: Ing. arch. Mário Chovan (časť architektúra). Predmetom predloženej dokumentácie sú navrhované zmeny nad rámec povoleného riešenia v rozsahu (rámcový popis): zmena plošnej výmery záujmového územia; zmeny v počte bytov z 8 na 10 (zmena 2 mezonetových bytov na 4 samostatné byty); dispozičné zmeny; doplnenie výťahu v rámci interiéru stavby; zmeny v objemovom riešení stavby (nárast zastavanej a podlažnej plochy z dôvodu zmeny zateplenia); zmeny intenzity využitia záujmového územia (IZP, IPP a KZ); zmeny v riešení nárokov na statickú dopravu;...

Dňa 18.03.2025 žiadateľ doplnil projektovú dokumentáciu, v ktorej došlo k nárastu plošnej výmery záujmového územia na 1770,85 m² a k novému výpočtu prvkov intenzity využitia; ostatné časti dokumentácie predloženej dňa 14.01.2025 zostali bez zmeny.

Podľa § 140b ods. 4 stavebného zákona, cit.: „Dotknutý orgán je 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. Ak dotknutý orgán vydá neskoršie záväzné stanovisko, uvedie v ňom, či jeho predchádzajúce

záväzné stanovisko sa neskorším záväzným stanoviskom potvrdzuje, dopĺňa, mení alebo nahrádza s uvedením dôvodov podľa zákona."

Hlavné mesto na podklade predloženej žiadosti preskúmalo predmetné podanie rozsahu navrhovanej zmeny, posúdilo súlad s územným plánom a vyžiadalo si stanovisko Mestskej časti Bratislava – Karlova Ves.

S ohľadom na uvedené, hlavné mesto po posúdení aktuálne predloženej dokumentácie konštatuje, že nedošlo k takým zmenám skutkových okolností, ktoré by odôvodňovali úplné nahradenie skoršieho záväzného stanoviska zo dňa 13.07.2016 a preto ho len mení a dopĺňa v zmysle a v rozsahu podľa predloženej žiadosti.

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava č. MAGS OUIČ 34786/16-395580 zo dňa 13.07.2016 sa mení a dopĺňa v nasledovnom rozsahu:

tabuľka základných identifikačných údajov o stavbe uvedená na str. 1 predmetného záväzného stanoviska v znení:

investor:	RAPID – IS s.r.o., Lombardiniho 17, Bratislava
investičný zámer:	„Viladom Staré Grunty“
žiadosť zo dňa:	15.12.2015, doplnenie zo dňa 29.2.2016, 4.4.2016, 15.06.2016 a 11.07.2016
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné konanie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Gabriel Brogyányi, * 0439 AA *
dátum spracovania dokumentácie:	05/2015

sa dopĺňa, resp. mení nasledovne:

stavebník:	RAPID – IS s.r.o., Lombardiniho 17, Bratislava, v zastúpení Ing. Michaela Konečná
stavba:	„Viladom Staré Grunty“
pozemky, parc. č., k.ú.:	C-KN xx a časť parc. č. xxxxx; komunikácia, chodníky a inžinierske siete aj na pozemkoch C-KN parc. č. xxx, k.ú. Karlova Ves
miesto stavby:	Staré grunty
žiadosť doručená dňa:	14.01.2025; doplnená dňa 18.03.2025
druh podanej dokumentácie:	Zmena stavby pred dokončením
zodpovedný projektant:	Ing.arch. Mario Chovan autorizovaný architekt 1397 AA
dátum spracovania dokumentácie:	03.2024

*pod touto tabuľkou na str. 1 predmetného záväzného stanoviska **dopĺňame** nasledovný text:*

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
S Ú H L A S Í
so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie**

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b) a ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 31f ods. 2 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, vydáva ako príslušný orgán územného plánovania vo veci

posudzovanej stavby záväzné stanovisko podľa § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 až 5 a ods. 9 až 12, § 40a ods. 3, 4 a 6, § 40b a § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov a § 31f zákona č. 377/1990 Zb..

na str. 1 text záväzného stanoviska v znení:

Predložená dokumentácie rieši:

novostavbu trojpodlažného bytového domu s podpivničením, pričom 3.NP sa navrhuje ako ustúpené s prestrešením plochou strechou s vegetačnou úpravou. Na 1.PP. sa navrhuje garáž so 14 parkovacími státiami, pivničné kobky, technické zázemie a komunikačné priestory; od 1.NP po 3.NP sa navrhuje celkovo 8 bytov z toho 2 mezonetové (2.NP - 3.NP). Zabezpečenie nárokov na statickú dopravu sa navrhuje v celkovej počte 16 státí (14 v garáží, dve exteriérové státi). Dopravné napojenie stavby sa navrhuje novou komunikáciou, ako predĺženie zaslepenej časti komunikácie Staré Grunty o šírke 5,5m s pravostranným chodníkom o š. 2,0m a jeho napojením na exist. chodník. Súčasťou návrhu je aj napojenie na inžinierske siete a odvodnenie komunikácie.

sa nahrádza týmto textom:

Predložená dokumentácie rieši: zmenu stavby pred dokončením bytového domu, v rozsahu: nárast výmery záujmového územia; zmena intenzity využitia záujmového územia (IZP,IPP a KZ) z dôvodu zmeny hrúbky tepelnej izolácie obvodových murív; zmeny v dispozičnom riešení stavby; doplnenie výťahu v rámci vnútorných priestorov bytového domu; zvýšenie celkového počtu bytov z 8 na 10 (zmena 2 mezonetových bytov na 4 samostatné byty); nárast parkovacích miest; ... V rámci navrhovanej zmeny dochádza k nárastu zastavanej a podlažnej plochy; výška objektu aj pôdorysná figúra objektu zostáva bez zmeny.

Výslednicou navrhovanej zmeny stavby pred dokončením bude podpivničený, izolovaný bytový dom s 10 bytmi s 2.NP a ustupujúcim 3.NP podlažím prestrešeným plochou strechou s hornou hranou na výškovej úrovni + 230,69 m n.m. Bpv od 1.NP ($\pm 0,000 = + 221,000$ m n.m. Bpv) s vegetačnou úpravou; horná hrana atiky prestrešenia 2.NP plochou strechou bude na výškovej úrovni + 227,79 m n.m. Bpv od 1.NP.

Na 1.PP. sa navrhuje garáž so 16 PM pre automobily + 1 PM pre motocykle, pivničné kobky, technické zázemie a komunikačné priestory; na nadzemných podlažiach sa navrhuje celkovo 10 bytov. Hlavný vstup do objektu je z južnej strany na úrovni 1.NP; vstup do 1.PP je zabezpečený pomocou príjazdovej rampy situovanej na južnej strane objektu.

Objekt bude napojený na rozvody plynu, vody, NN a kanalizácie. Dažďová voda bude odvádzaná dažďovým potrubím do vsakovacích blokov uložených v severovýchodnej časti pozemku.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia:

Dopravné pripojenie bude zabezpečené vybudovaním pokračovania miestnej cesty Staré Grunty funkčnej triedy C3 kategórie MO 6/30 s obojstrannými chodníkmi pre peších. Nároky na statickú dopravu sú riešené v celkovej počte 20 PM z toho 16 PM na úrovni 1.PP stavby; 4 PM sa navrhuje ako exteriérové.

na str. 1 text záväzného stanoviska v znení:

Základné údaje uvedené v dokumentácii :

- celková plocha pozemkov : 1555 m²
 - zastavaná plocha : 394,9 m²
 - plochy zelene na rastlom teréne : 1001,7 m²
 - plocha nadzemných podlaží : 919,8 m²
- Intenzita zástavby : IZP: 0,253; IPP : 0,591; KZ : 0,644

sa nahrádza týmto textom:

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

- celková plocha riešeného územia: 1 770,85 m²
- zastavaná plocha : 427,30 m²

- podlažná plocha NP:	1 062,51 m ²
- plocha zelene:	1 151,96 m ²
- podlažnosť (PP/NP):	1PP/2NP+ustúpené podlažie
- počet bytov:	10
- počet parkovacích státí:	20
Intenzita zástavby : IZP: 0,25; IPP : 0,60; KZ : 0,66	

na str. 1 text záväzného stanoviska v znení sa vypúšťa:

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

text na str. 2 a 3 predmetného záväzného stanoviska v znení:

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. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, časť pozemkov parc. č. xxx v k.ú. Karlova Ves a prevažná časť pozemku parc.č. xxxxxxxxxxxxx v k.ú. Karlova Ves stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102 , rozvojové územie, kód regulácie „C“**. Západná a juhozápadná časť pozemku parc.č. xxxxxxxx v k.ú. Karlova Ves je súčasťou územia v ktorom stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch: **záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality, číslo funkcie 1203, stabilizované územie**

Funkčného využitia plôch:

a) málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102

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

Nepripustné: v území nie je prípustné umiestňovať najmä - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov, bytové domy nad 4 nadzemné podlažia, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby

na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Intenzita využitia územia: záujmové 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**

kód. regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názor urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP	KZ
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 - 600 m ²	0,25	0,4
				RD - pozemok 600 - 1000 m ²	0,22	0,4
				radové RD - pozemky 300 - 450 m ²	0,32	0,25
				átriové RD - pozemky 450 m ²	0,5	0,2
				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 funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,
- *index zastavaných plôch (IZP)* udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,
- *koeficient zelene (KZ)* udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta, podiel započítateľných plôch zelene v území (m²) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m²).

b) záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality, číslo funkcie 1203, stabilizované územie

Podmienky funkčného využitia plôch: Územia slúžiace pre pestovanie rastlín a rekreáciu v záhradách, záhradkárskych a chatových osadách.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: záhrady, stavby pre individuálnu rekreáciu

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä: zeleň líniovú a plošnú, zeleň krajinnú a ekostabilizačnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy

Prípustné v obmedzenom rozsahu: v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, vodné plochy, nádrže, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, kompostárne viazané na funkciu, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

Nepripustné: stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Intenzita využitia územia: západná a juhozápadná časť pozemku parc.č. xxxxxxxx, v k.ú. Karlova Ves je súčasťou územia, ktoré je definované 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. Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast, resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Pozn.: novostavba bytového domu sa navrhuje na pozemkoch, resp. ich častiach, ktoré patria do územia, v ktorom územný plán stanovuje reguláciu funkčného využitia plôch: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, kód regulácie „C“. Investičný zámer nezasahuje do časti pozemku parc.č. xxxxxxxx v k.ú. Karlova Ves, ktorá je súčasťou územia v ktorom územný plán stanovuje reguláciu funkčného využitia plôch: záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality, číslo funkcie 1203, stabilizované územie.

sa **nahrádza** týmto textom:

Posúdenie návrhu stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú investičným zámerom dotknuté **záujmové pozemky C-KN parc. č. xx vymedzená časť parc. č. xxxxxx, k.ú. Karlova Ves a záujmové pozemky C-KN dotknuté dopravnou a technickou infraštruktúrou C-KN parc. č. xx, k.ú. Karlova Ves**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102, rozvojové územie** vnútorného mesta, kód regulácie **C** (záujmové pozemky v rozsahu vymedzeného územia pre investičný zámer).

Intenzita využitia územia: záujmové pozemky v rozsahu v akom sú vymedzené pre predmetný investičný zámer 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**

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 funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších navzájomných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,*
- *index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,*
- *koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta, podiel započítateľných plôch zelene v území (m²) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m²).*

za tento text **sa dopĺňa** nový text v znení:

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia:**

v území: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102** patria bytové domy do 4 NP a zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti medzi prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Z hľadiska funkcie a typologického druhu zástavby je bytový dom 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	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN FP 102, kód reg. C
- výmera záujmového územia:	1 770,85 m ²		
- zastavaná plocha:	427,30 m ²	IZP = 0,25	IZP_{max.} = 0,30
- podlažná plocha (NP):	1 062,51 m ²	IPP = 0,60	IPP_{max.} = 0,6
- započítateľná zeleň:	1 151,96 m ²	KZ = 0,66	KZ_{min.} = 0,25

- bytový dom **dodríava 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**, a to z vymedzenej výmery záujmových pozemkov 1770,85 m².

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že navrhovaná zmena stavby pred dokončením je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

na str. 3 a 4 text záväzného stanoviska, **vyjadrenie súhlasu hlavného mesta s posudzovanou stavbou a tabuľka s identifikačnými údajmi predmetnej stavby, vypúšťame:**

Intenzita využitia územia (na podklade nami vykonaných výpočtov) :

- plošná výmera záujmových pozemkov: 1555 m²
 - zastavaná plocha : 402,3 m²
 - podlažná plocha nadzemných podlaží : 945 m²
 - plochy zelene na rastlom teréne : 994,28 m²
- Intenzita zástavby : IZP: 0,258; IPP : 0,6; KZ : 0,63

Bytový dom rešpektuje max. prípustnú podlažnosť, regulované limity intenzity využitia územia a z typologického hľadiska patrí medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy. Uvažovaný 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:	„ VÍladom Staré grundy “
na parcele číslo:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx a časti pozemkov parc.č. xxxxxxxx, xx v k.ú. Karlova Ves
v katastrálnom území:	Karlova Ves
miesto stavby:	Staré Grundy

nasledovný text, na str. 4 predmetného záväzného stanoviska, v znení:

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:**

sa mení nasledovne:

„Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov sa uplatňujú na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, tieto **podmienky:**“

za tento text **sa vkladá** nový text v znení:

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- navrhovanú zmenu stavby pred dokončením v predloženom rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmových pozemkov za max. prípustnú, a to so zreteľom na polohu stavby bytového domu v danej funkčnej ploche a zástavbu v kontaktnom území;

nasledovný text, na str. 4 predmetného záväzného stanoviska v časti: „z hľadiska ochrany životného prostredia“ v znení:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy,

sa mení nasledovne:

- 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;

nasledovný text, na str. 4 predmetného záväzného stanoviska v časti: „z hľadiska ochrany životného prostredia“ sa dopĺňa o nový text v znení:

- rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:
 - vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi, živými plotmi, trávnatými plochami a mestskými lúkami so zastúpením druhov reprezentujúcich miestnu faunu a flóru so schopnosťou adaptácie na zmenu klímy v jej čo najširšej možnej diverzite;
 - zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a terás do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadrživacej schopnosti podlažia;
 - zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania;
 - zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znižovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály;

*nasledovný text, na str. 4 a 5 predmetného záväzného stanoviska **vypúšťame:***

z hľadiska budúceho majetku - 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

z hľadiska záujmov oddelenia dopravného inžinierstva:

- územie, kde sa navrhuje predmetná stavba je súčasťou územia, pre ktoré bola spracovaná Urbanistická štúdia zóny Bratislava – Karlova Ves, Staré Gruntu – Líščie údolie (Ing. arch. Dinaj , júl 2004). Uvedená štúdia bola podkladom pre návrh zmeny funkčného využitia územia v pôvodnej platnej celomestskej územnoplánovacej dokumentácii. Novonavrhovaný úsek komunikácie – predĺženie komunikácie Staré Grunty bude mať charakter miestnej komunikácie,
- navrhovaná komunikácia o š. 5,5 m s vedením chodníka pre peších o šírke 2,0 m, ako predĺženie miestnej obslužnej komunikácie Staré Grunty (f.t. C3), bude vybudovaná až po pozemky, na ktorých sa navrhuje umiestnenie „ Rodinného domu – Staré Grunty“ (investor Ing. Vika), tak aby bol umožnený vjazd aj na tieto pozemky z novonavrhovanej prístupovej komunikácie a bude mať charakter verejnej miestnej komunikácie,
- v dokumentácii pre stavebné povolenie riešiť navrhované dopravné napojenie - predĺženie miestnej obslužnej komunikácie Staré Grunty, ako samostatný stavebný objekt,

- statickú dopravu požadujeme riešiť výlučne na vlastnom pozemku investora, mimo priestor prístupovej komunikácie v zmysle platnej STN 73 6110/Z2,

na str. 5 sa pred časť s názvom „UPOZORNENIE“ **vkkladá nové textové znenie** v rozsahu:

Mestská časť Bratislava – Karlova Ves prostredníctvom elektronickej komunikácie zo dňa 24.03.2025 oznámila obdržanie žiadosti o vydanie záväzného stanoviska, vrátane doplnených podkladov na predmetnú stavbu a oznámila, že sa k predmetnej stavbe nebude vyjadrovať.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k navrhovanej stavbe v zmysle ustanovení § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, na podklade odborného posúdenia oddelení magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona č. 377/1990 Zb. a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia súhlasíme s podmienkami:

- povoliť umiestnenie a realizáciu miestnej cesty možno len za predpokladu, že bude v konaní preukázaná participácia obce na umiestňovaní miestnej cesty, pričom táto participácia sa nemusí nutne prejavíť v tom, že obec bude stavebníkom/spolustavebníkom, avšak musí byť zrejmé, kedy a za akých podmienok sa obec stane vlastníkom a správcom miestnej cesty a akým spôsobom bude vysporiadaný pozemok pod touto cestou v prospech obce;
- nevyhnutným predpokladom pripojenia stavby „Viladom Staré Grunty“ sú stavebné objekty SO 05 – Komunikácia a odvodnenie a chodník pre peších, ktorý bude v zmysle § 3d ods. 3 cestného zákona odovzdaný do vlastníctva mesta a následne jeho realizácia preukázaná v kolaudačnom konaní;
- dopravné pripojenie na nadradenú cestnú sieť (vjazd) žiadame riešiť v maximálnej šírke 6 m vrátane smerových oblúkov cez sklopený obrubník.

do časti „**UPOZORNENIE**“ predmetného záväzného stanoviska na str. 5 **sa vkladajú nové odstavce v znení:**

Mestská časť Bratislava – Karlova Ves obstaráva územný plán zóny Líščie Údolie, ktorý bude obsahovať okrem iného aj návrh verejno-prospešných stavieb. V zmysle Územného plánu zóny Líščie Údolie, je cesta Staré Grunty navrhnutá ako miestna cesta funkčnej triedy C3 kategórie MOU 7/30.

V dokumentácii sú menšie nezrovnalosti. Požadujeme zosúladiť údaje o záujmových pozemkoch v jednotlivých častiach projektovej dokumentácie (grafická/textová časť);

podlažie v dokumentácii klasifikované ako ustúpené je podlažím ustupujúcim; zosúladiť údaje o navrhovanej podlažnej ploche v jednotlivých častiach dokumentácie (pozn.: pri bilanciách uvedených v tomto stanovisku sa uvažuje s podlažnou plochou 1062,51 m²).

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;

V prípade, že stavebník uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku či správy hlavného mesta SR Bratislavy, je potrebné tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

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.

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.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza záväzné stanovisko dotknutého orgánu požadované podľa osobitných predpisov a stanovisko dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov.

Toto záväzné stanovisko 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.

nasledovný text, uvedený na str. 5 predmetného záväzného stanoviska, v znení:

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 mení nasledovne:

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. 4 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 č. MAGS OUIK 34786/16-395580 zo dňa 13.07.2016, vydaného k stavbe: „Viladom Staré Grunty“. Ostatný týmto nezmenený text predmetného záväzného stanoviska vrátane grafických príloh zostáva v platnosti v pôvodnom znení. Grafické prílohy sa rozširujú o zastavovaciu situáciu (03/2024) a pôdorys strechy (03/2024).

Príloha: potvrdené výkresy: Zastavovacia situácia (03/2024); Pôdorys strechy (03/2024);

Co: MČ Bratislava – Karlova Ves
potvrdené výkresy: Zastavovacia situácia (03/2024); Pôdorys strechy (03/2024);
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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