



Na novostavbu rodinného domu vydala mestská časť Bratislava – Karlova Ves územné rozhodnutie o umiestnení stavby, pod č. KV/SU/119/2017/18754/ZK zo dňa 03.11.2019 a stavebné povolenie, pod č. KV/SU/953/2018/13924/ZK zo dňa 22.08.2019.

Dňa 15.12.2020, pod podacím číslom 497810/2020, bola v podateľni Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy zaevidovaná žiadosť o vydanie záväzného stanoviska k dodatočnému povoleniu zmeny stavby pred dokončením, prílohu ktorej tvoril projekt: „Zmena stavby pred dokončením z 08/2020, 09/2020, vypracovaný Ing. arch. D. Dinajom. Dňa 14.05.2021 žiadateľ doplnil svoju žiadosť o projektovú dokumentáciu: *Projekt skutkového vyhotovenia* (časť „Architektúra“) a *Projekt navrhovaných úprav* (časť „Architektúra“), ktoré vypracoval Ing. arch. D. Dinaj v 05/2021.

#### *Stručný popis:*

novostavba rodinného domu bola zrealizovaná nad rámec stavebne povoleného riešenia, v rozsahu: realizácia ďalšieho podzemného podlažia (2.PP), zmena pôdorysného tvaru stavby, zmena zastavanej plochy objektu a nárast plochy posledného podlažia, dispozičné zmeny na 1.PP – 3.NP, „prístavba“ výtahu (2.PP – 3.NP), zmeny vo výplňových konštrukciách, zmena celkovej výšky stavby a výškového osadenia terasy pred objektom, zmena v parametroch pavlače na úrovni 2.NP a 3.NP, čiastočný posun exteriérového bazéna, rozšírenie spevnenej plochy pri vjazde z komunikácie Líščie údolie, .....

Realizáciou zmien nad rámec stavebne povoleného riešenia došlo k zmene typologického druhu stavby zo stavby rodinného domu na bytový dom s celkovou podlažnosťou 2PP/3NP. Na 2.PP bytového domu sa nachádza technické zázemie, skladové priestory, fitness a komunikačné priestory; na 1.PP je garáž s kapacitou 8 p.m.; od 1.NP – 3.NP je na každom podlaží jeden byt. Spôsob napojenia na technickú a dopravnú infraštruktúru v území – bez zmeny.

#### *Bilancie – skutkový stav (uvedené v dokumentácii):*

- plocha pozemkov (vo funkčnej ploche 102): 974 m<sup>2</sup>
- zastavaná plocha: 213,58 m<sup>2</sup>
- podlažná plocha: 526,56 m<sup>2</sup>
- zeleň: 653 m<sup>2</sup>
- plocha 3.NP: 135,59 m<sup>2</sup> (> 50% plochy 2.NP)
- intenzita využitia územia: IZP= 0,22, KZ=0,67, IPP=0,54

Súčasťou žiadosti o vydanie záväzného stanoviska je *Projekt navrhovaných úprav* (časť „Architektúra“) z 05/2021, ktorý rieši odstránenie zvislých stĺpových konštrukcií na 3.NP a markízy, čím dôjde k zmene celkovej zastavanej a podlažnej plochy tohto podlažia na zo 135,59 m<sup>2</sup> na 104,8 m<sup>2</sup>.

Realizáciou navrhovaných úprav – búracích prác, dôjde k zmene parametrov posledného 3.NP na tzv. ustúpené podlažie a tým k zmene typologického druhu stavby, zo stavby bytového domu na rodinný dom.

#### *Bilancie (po navrhovaných úpravách uvedené v dokumentácii):*

- plocha pozemkov (vo funkčnej ploche 102): 974 m<sup>2</sup>
- zastavaná plocha: 213,58 m<sup>2</sup>
- podlažná plocha: 526,56 m<sup>2</sup>
- zeleň: 653 m<sup>2</sup>
- plocha 3.NP: 104,80 m<sup>2</sup> (< 50% plochy 2.NP)
- intenzita využitia územia: IZP= 0,22, KZ=0,67, IPP=0,54

Konštatujeme, že údaje týkajúce sa parametrov intenzity využitia územia, uvedené v projekte skutkového vyhotovenia a v projekte navrhovaných úprav sú identické, čo pri navrhovanej zmene zastavanej a podlažnej plochy 3.NP je v rozpore s metodikou ÚPN.

Podľa nami realizovaného kontrolného prepočtu bytový dom dosahuje tieto parametre:

- zastavaná plocha: 211,74 m<sup>2</sup>
- podlažná plocha (1.NP - 3.NP): 563,9 m<sup>2</sup>
- zeleň: 653 m<sup>2</sup>
- intenzita využitia územia: IZP = 0,217, IPP = 0,579, KZ = 0,67

Po realizácii búracích prác v rozsahu projektu navrhovaných úprav, vznikne stavba rodinného domu s parametrami a intenzitou využitia územia:

- zastavaná plocha: 211,74 m<sup>2</sup>
- podlažná plocha (1.NP - 3.NP): 527,5 m<sup>2</sup>
- zeleň: 653 m<sup>2</sup>
- intenzita využitia územia: IZP = 0,217, IPP = 0,54, KZ = 0,67

**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. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx v k.ú. Karlova Ves, funkčné využitie územia:

- **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, **rozvojové územie**, kód regulácie **C** (parc. č. xxxxxxxx, časť pozemkov parc. č. xxxxxxxxxxxx)
- **ostatná ochranná a izolačná zeleň**, číslo funkcie **1130**, **stabilizované územie** (parc. č. xxxxxx a xxxxxxxx)
- **záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality**, číslo funkcie **1203**, **stabilizované územie** (parc. č. xxxxxxxx, časť pozemkov parc. č. xxxxxxxxxxxx)
- **námestia a ostatné komunikačné plochy** (parc. č. xxxxxxxxxxxx)

**FUNKČNÉ VYUŽITIE ÚZEMIA:**

- **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 požiaru 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

- **ostatná ochranná a izolačná zeleň**, číslo funkcie **1130**

**Podmienky funkčného využitia plôch:** Územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.

**Spôsoby využitia funkčných plôch**

**Prevládajúce:** zeleň líniová a plošná

**Prípustné:** v území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti s ochrannými pásmami

- **záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality, číslo funkcie 1203**

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

**Spôsoby využitia funkčných plôch**

**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

- **námestia a ostatné komunikačné plochy** sú verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraňované inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela.

INTENZITA VYUŽITIA ÚZEMIA:

- pozemky, resp. ich časť, ktoré sú súčasťou územia **ostatná ochranná a izolačná zeleň**, číslo funkcie **1130** a územia **záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality**, číslo funkcie **1203**, sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**,

- pozemky, resp. ich časť, ktoré sú súčasťou územia **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, sú súčasťou **rozvojového územia**. **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 regulácie **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 <sup>2</sup>	0,25	0,40
				<b>RD - pozemok 600 - 1000 m<sup>2</sup></b>	<b>0,22</b>	<b>0,40</b>
				radové RD - pozemky 300 - 450 m <sup>2</sup>	0,32	0,25
				átriové RD - pozemky 450 m <sup>2</sup>	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 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,

Pre posúdenie investičného zámeru nachádzajúceho sa len v časti funkčnej plochy platia na ploche, na ktorej má byť realizovaný zámer zástavby definície a ukazovatele intenzity využitia územia záväzné pre celú funkčnú plochu. V konkrétnom bloku je možné riešiť návrh zástavby

celého bloku s vyjadrením etapizácie zástavby, a to na úrovni riešenia ÚPN Z, UŠ Z, resp. dokumentácie pre územné rozhodnutie.

#### VYHODNOTENIE:

S dodatočným povolením zmeny stavby pred dokončením spojenom so zmenou stavby pred dokončením (búracie práce), ktorých výslednicou bude rodinný dom o celkovej podlažnosti 2PP/2NP+ súhlasíme.

Z hľadiska funkcie – bývanie je stavba rodinného domu v súlade s ÚPN. Rôzne formy zástavby rodinných domov sú zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia územia funkčnej plochy: málopodlažná zástavba obytného územia, kód reg. 102.

Z hľadiska dosahovanej intenzity využitia územia (IZP = 0,217, IPP = 0,54, KZ = 0,67), po realizácii búracích prác v rozsahu projektu navrhovaných úprav, konštatujeme že rodinný dom rešpektuje intenzitu využitia územia (IZP = 0,22, IPP = 0,60, KZ = 0,40) vo väzbe na kód reg. C pri priestorovom usporiadaní RD - pozemok 600 - 1000 m<sup>2</sup>.

Vedenia technickej a dopravnej vybavenosti sú zaradené medzi prípustné spôsoby využitia územia funkčných plôch: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130, záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality, číslo funkcie 1203 a námestia a ostatné komunikačné plochy.

Z uvedeného vyplýva, že dodatočné povolenie zmeny stavby pred dokončením po realizácii vyššie uvedených búracích prác **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov 01,02,03,05 a 06.

### Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s dodatočnou zmenou stavby pred dokončením s podmienkou realizácie búracích prác v rozsahu projektu navrhovaných úprav:	„Rodinný dom, Líščie údolie“
na pozemkoch parc. č. :	XX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	<b>Karlova Ves</b>
miesto stavby (lokalita):	<b>Líščie údolie</b>

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:

- všetky stavebnou činnosťou dotknuté pozemky bezodkladne po ukončení prác uviesť do pôvodného stavu,
- najneskôr ku kolaudácii stavby zrealizovať sadové úpravy v rozsahu projektu sadových úprav,
- oporné múry požadujeme nechať obrásť popínavou zeleňou,

#### z hľadiska záujmov riešenia verejného dopravného vybavenia:

- vzhľadom na parametre prístupovej komunikácie požadujeme, aby komunikácia slúžila výlučne na dopravnú obsluhu stavby rodinného domu s 3 bytovými jednotkami. Pri ďalšej výstavbe

v území Staré Grunty – Líščie údolie nebude možné obsluhovať po danej komunikácii iné pozemky v lokalite,

- prístupová komunikácia bude mať charakter účelovej komunikácie a nebude zaradená do siete miestnych komunikácií na území hl.m. SR Bratislavy.

**z hľadiska technickej infraštruktúry:**

- bez pripomienok

**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 ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie príslušného stupňa

**UPOZORNENIE:**

Na územie ktorého súčasťou sú záujmové pozemky obstaráva mestská časť Bratislava – Karlova Ves, územný plán zóny: ÚPN – Z Karlova Ves – Líščie údolie.

ÚPN pozdĺž komunikácie Líščie údolie navrhuje trasovanie hlavnej cyklistickej trasy; cez pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, v k.ú. Karlova Ves je trasovanie teplovodu, vrátane OP.

Záujmové pozemky sú dotknuté približovacou rovinou pre heliport Rezidencia – Bárdošová.

V zmysle záväznej časti ÚPN ZaD 06, *kap. 14.4.1 Ochranné pásma dopravných systémov:*

rešpektovať ochranné pásma letiska, leteckých a pozemných zariadení ako aj prekážkové roviny heliportov, v ktorých sa nachádzajú katastrálne územia mesta Bratislava, konkrétne:

prekážkové roviny heliportu Rezidencia Bárdošova. V zmysle predpisu L14 Letiská, II. Zväzok – Heliporty, je výškové obmedzenie stavieb, zariadení, stavebných mechanizmov, porastov a pod. stanovené:

pre heliport Rezidencia – Bárdošová:

- \* približovacími rovinami a rovinami stúpania po vzlete (rôzne sklony) s výškovým obmedzením 315 – 465,15 m.n.m. Bpv,
- \* prechodovými plochami (sklon 1:1) s výškovým obmedzením 315 – 325,1 m.n.m. v Bpv.

Keďže sa jednotlivé ochranné pásma prelínajú, je záväzná výška stanovená ochranným pásmom s nižšou hodnotou. Nadmorské výšky určené ochrannými pásmami sú nadradeným regulatívom podlažnosti a kde je terén leteckou prekážkou, uplatňujú sa regulatívy IPP so súhlasom Dopravného úradu.

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.

Časť dokumentácie sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

**Prílohy** : Celková situácia stavby, Pôdorys 3.NP (Projekt navrhovaných úprav),  
Co: MČ Bratislava – Karlova Ves + prílohy;  
Magistrát – OUIC