



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Mestská časť Bratislava-Karlova Ves

Námestie sv. Františka 8
842 62 Bratislava

Váš list
**KV/INV/4625/2024/28071/
JM zo dňa 25.11.2024**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 45821/2025-
49860/Pet**

V Bratislave
10.02.2025

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	Mestská časť Bratislava-Karlova Ves, Námestie sv. Františka 8, 842 62 Bratislava
stavba:	„Vybudovanie parkovacích miest areál Majerníkova“
pozemky, parc. č., k. ú.:	C-KN xxxxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; k. ú. Karlova Ves
miesto stavby:	Majerníkova ul.
žiadosť doručená dňa:	21.01.2025 na MČ Bratislava – Karlova Ves
druh podanej dokumentácie:	Dokumentácia pre územné rozhodnutie
zodpovedný projektant:	Ing. Ľubomír Budinský, autorizovaný stavebný inžinier 2139*A2
dátum spracovania dokumentácie:	11/2024

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..**

Predložená projektová dokumentácia rieši:

vybudovanie parkoviska z vegetačných betónových panelov s obojstrannými kolmými parkovacími miestami v kapacite 28 PM so stredovou príjazdovou cestou o šírke 6,0m, v území s bytovými domami a športovým areálom Majerníkova. Parkovisko sa navrhuje v priestore bývalého antukového tenisového kurtu (aktuálne bez využitia, pokrytého náletovou zeleňou). Novostavba parkoviska bude pripojená na existujúce betónové parkovisko v území; dopravné pripojenie sa navrhuje z Majerníkovej ul. cez ul. Beniaková a existujúce parkovisko. Vjazd na navrhované parkovisko bude o šírke 6,0m; šírka PM: 2,5 a 3,5m; dĺžka PM: 5,85m a 5,89m.

Súčasťou predloženého riešenia je aj odvodnenia parkoviska priečnym a pozdĺžnym sklonom do 4 navrhovaných vpuštov, ďalej cez dažďovú kanalizáciu do ORL a po predčistení do vsakovacích košov. Ďalej je súčasťou predloženého riešenia osvetlenie parkoviska 2 lampami na stožiaroch.

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Cieľom návrhu je zabezpečenie dostatočného počtu PM pre obyvateľov v kontaktnom území.

Stavebné objekty:

SO 01 Spevnené plochy
SO 02 Odvodnenie parkoviska
SO 03 Verejné osvetlenie

Základné údaje charakterizujúce stavbu (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

Plocha parkovacích miest spevnená zatravnovacou dlažbou:	424 m ²
Plocha prístupovej komunikácie:	340 m ²
Spôsob radenia automobilov:	kolmý
Šírka PM:	2,5m a 3,50 m
Dĺžka PM:	5,85m a 5,89m
Počet PM:	28
Počet odvodňovacích vpustov:	4

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 **záujmové pozemky reg. C-KN 1669/586, 1669/594, 1674/68, 1674/81 (reg. E-KN 2-3707, 2-3708), k. ú. Karlova Ves** (v rozsahu dotknutom navrhovanou stavbou), ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, viacpodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **101, stabilizované územie** vnútorného mesta, (stavbou dotknutá časť pozemkov reg. C-KN 1674/68 a 1674/81 (reg. E-KN 2-3707, 2-3708); západná časť pozemku reg. C-KN 1669/586));
- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť lokálneho významu**, číslo funkcie **202, stabilizované územie** vnútorného mesta (reg. C-KN 1669/594, prevažná časť C-KN 1669/586).

Intenzita využitia územia:

Záujmové pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

vo vnútornom meste sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov. V dotváraní území je potrebné rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Táto úloha musí byť jednoznačne riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

– **z hľadiska funkčného využitia územia:**

- Vo funkčnom využití územia: viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101 a v území: občianska vybavenosť lokálneho významu, číslo funkcie 202, zaradil ÚPN zariadenia a vedenia dopravnej a technickej vybavenosti pre obsluhu územia medzi prípustné spôsoby využitia daných funkčných plôch. Zároveň ÚPN v území FP 101 zaradil medzi neprípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí.

- Predložený návrh stavby je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN, po preukázaní v konaní príslušného stavebného úradu, že navrhovaná stavba nebude mať negatívne účinky na stavby a zariadenia v jej okolí.
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):
- Predložený návrh stavby nenaruša charakteristickú stabilizovanú zástavbu daných funkčných plôch. Navrhovaná dopravná stavba rozširuje už existujúce možnosti parkovania v tomto území, a to na pozemkoch aktuálne bez využitia. Z hľadiska intenzity využitia územia dochádza k oproti existujúcemu stavu k zníženiu KZ avšak v intenciách akceptovateľných v predmetnom území; k zmenám ďalších prvkov intenzity využitia územia (IZP; IPP) nedochádza.

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

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, opierajúc sa o zásady a regulatívy záväznej časti ÚPN, orgán územného plánovania z hľadiska ním chráneného verejného záujmu **uplatňuje záväzné podmienky** v nasledovnom rozsahu:

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- predložený investičný zámer považujeme v stabilizovanej funkčnej ploche 202 za hranične akceptovateľný. Vo väzbe na prebiehajúcu zmenu klímy a záväznú časť ÚPN Zmeny a doplnky 08, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy v stabilizovanej funkčnej ploche 202 – občianskej vybavenosti lokálneho významu odporúčame prehodnotiť navrhovanú stavebnú intervenciu v kontexte celkového zvýšenia prevádzkovej a vizuálnej kvality predmetného územia, nie len zvýšenia počtu parkovacích stojísk pre okolitých obyvateľov;
- v zmysle kapitoly 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy odporúčame v ďalšom stupni PD doplniť vzrastlé stromy k parkovacím stojiskám pre zamedzenie prehrievania spevnených plôch a zlepšenie mikroklimatických podmienok v území, navrhnuť parkovacie stojiská s priepustným povrchom pre zrážkovú vodu, napr. pojazdnými roštmi s trávnu výplňou alebo zatrávňovacími dlažbami s vhodným odvodnením a podložnými vrstvami ako ochranou pred znečistením podzemných vôd;
- v predmetnej lokalite evidujeme viacero významných trás inžinierskych sietí, vrátane ich ochranných pásiem, ktoré je potrebné v území rešpektovať a pred začatím zemných prác požadujeme trasy presne zamerať, vytýčiť a vykonať príslušné opatrenia,

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;
- rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:
 - zvyšovať podiel plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, komunikácií a parkovísk;
 - 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 podložia;
- o zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podložia či následného retencovania;

Mestská časť Bratislava – Karlova Ves prostredníctvom elektronickej komunikácie zo dňa 22.1.2025 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 súhlasí s podmienkami:

- žiadame vybudovať chodníky v šírke 1,5m z dôvodu prepojenia peších ťahov. Konkrétne pozdĺž vjazdu s napojením na existujúce parkovisko k schodisku, ďalej k športovému areálu a nahradiť tak existujúci chodník.
- požadujeme aby predmetné parkovisko bolo majetkovo aj pasportovo usporiadané a zaradené do siete miestnych ciest.

UPOZORNENIE:

V prípade ďalšej stavebnej činnosti v území, ktorej cieľom bude riešenie pokrytia nárokov na parkovanie, považujeme za vhodnejšie riešenie vybudovanie parkovacej garáže s plochou strechou s prvkami zeleno-modrej infraštruktúry a využitím strechy ako pobytového priestoru pre obyvateľov s možnosťou športovo-rekreačných aktivít, čím by sa zachovala pôvodná funkcia lokálnej občianskej vybavenosti športového charakteru.

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.

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.

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.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy vydávané v rámci iných konaní.

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.

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

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: 1 x dokumentácia
potvrdené výkresy: Situácia

Co: MČ Bratislava – Karlova Ves
potvrdené výkresy: Situácia
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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