



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA – KARLOVA VES
Námestie sv. Františka 8
842 62 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
KV/SI/719/2020/12966/JM	MAGS OUIK	Ing. Petrová /491	22.09.2020
18.03.2020	47407/2020 - 108340		

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA – KARLOVA VES, Námestie sv. Františka 8, 842 62 Bratislava
investičný zámer:	„Parkovisko pred Cirkevnou školou sv. Františka z Assisi na Karloveskej ulici č. 32, Bratislava“, na časti pozemkoch reg. „C“ KN parc. č. 19, 284/2 a 11/1, v k.ú. Karlova Ves
žiadosť zo dňa:	31.3.2020, doplnenie žiadosti zo dňa 3.08.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie o umiestnení stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Jozef Sobčák, * 1508 AA *
dátum spracovania dokumentácie:	12/2019

Predmetom predloženého riešenia je zmena dokončenej stavby – rozšírenie parkoviska pre vozidlá skupiny O2, pri Cirkevnej škole sv. Františka z Assisi, na Karloveskej ul., v k.ú. Karlova Ves. Aktuálne má parkovisko 12 šikmých p.m., dopravne napojených z Karloveskej ul., s odvodnením čiastočne do kanalizácie a čiastočne voľne do terénu. Parkovisko je využívané verejnosťou a zároveň aj pre prevádzku školy. Zmena dokončenej stavby sa navrhuje v rozsahu: zmena spôsobu parkovania a rozšírenie parkoviska na kapacitu 50 p.m; úprava verejného osvetlenia; odvodnenie parkoviska a osadenie 2 nabíjacích staníc pre elektromobily. Parkovanie sa navrhuje ako obojstranné šikmé (30 p.m. v hornej časti) a obojstranné kolmé (20 p.m. v spodnej časti); 2 p.m. budú vyhradené pre nabíjanie elektromobilov; dve pre zásobovanie a tri pre osoby so zníženou schopnosťou pohybu. Dopravné napojenie parkoviska zostáva zachované.

Odvodnenie parkoviska sa navrhuje do existujúcej kanalizácie cez ORL a navrhovanú dažďovú kanalizáciu; odvodnenie pláne sa navrhuje do pozdĺžnej drenáže a odvodnenie svahov zemného telesa do terénu. Súčasťou predloženého riešenia je aj osvetlenie (výmena exist. výložníkov na stožiaroch VO; doplnenie osvetľovacích telies na parkovisku; výmena exist. svietidiel pri chodníku pred budovou školy). K zmene počtu stožiarov VO nedochádza. Súčasťou predloženého riešenia sú aj dve nabíjacie stanice elektromobilov, napojené NN prípojkou z exist. istiacej a rozpojovacej skrine v oplotení školy novými rozvodmi NN.

Ďalej sú súčasťou riešenia aj sadové úpravy (výsadba krovitej a stromovej vegetácie) na území parkoviska a doplnenie existujúcej vegetácie v okolí parku (v zelených ostrovčekoch – 15 ks. vzrastlých stromov; v podraсте – krovité dreviny (30m²) a pôdopokryvné dreviny (61m²)).

Stavebné objekty:

SO 101 DOPRAVA SPEVNENÉ PLOCHY
 SO 201.1 VEREJNÉ OSVETLENIE
 SO 201.2 NABÍJACIA STANICA ELEKTROMOBILOV
 SO 301 SADOVÉ ÚPRAVY
 SO 401 ODVODNENIE PARKOVISKA

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 stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN“), stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky reg. „C“ KN parc. č. 19, 284/2 a 11/1 (ktoré zodpovedajú pozemkom reg. „E“ KN parc. č. 3511/3, 3513, xxxxxx, 3512/2, 3517/3, 3518/1, 3518/2, 3518/3, 3518/4, xxxx, 3740/1), v k.ú. Karlova Ves, (ďalej len „záujmové pozemky“ v prísl. gramatickom tvare) funkčné využitie územia: **parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy**, číslo funkcie **1110** (prevažná časť parc. č. 11/1), **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501** (záujmová, vymedzená časť parc. č. 284/52) a **občianska vybavenosť lokálneho významu**, číslo funkcie **202** (parc. č. 19 a čiastočne SV a V časť parc. č. 11/1).

Z hľadiska intenzity využitia územia sú pozemky reg. „C“ KN parc. č. 19, 284/2 a 11/1 (ktoré zodpovedajú pozemkom reg. „E“ KN parc. č. 3511/3, 3513, xxxxx, 3512/2, 3517/3, 3518/1, 3518/2, 3518/3, 3518/4, xxxx, 3740/1), v k.ú. Karlova Ves, súčasťou **stabilizovaného územia**.

FUNKČNÉ VYUŽITIE ÚZEMIA:

- **parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy**, číslo funkcie **1110**

Podmienky funkčného využitia plôch: Územia parkovej a sadovnícky upravenej zelene s úpravou lesoparkového charakteru.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: parky, sadovnícka plošná a líniová zeleň, lesoparkové úpravy

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä: vodné plochy

Prípustné v obmedzenom rozsahu: v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: pobytové lúky, ihriská a hracie plochy, drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, náučné chodníky, turistické a cyklistické trasy, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy

Nepripustné: parkinggaráže nad terénom, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

- **občianska vybavenosť lokálneho významu**, číslo funkcie **202**

Podmienky funkčného využitia plôch : Územia občianskej vybavenosti slúžiace pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia školstva, zariadenia kultúry, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia cirkví, zariadenia verejného stravovania, služieb a obchodu

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä: bývanie v rozsahu do 30% celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, integrované zariadenia občianskej vybavenosti, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti slúžiace obsluhu územia

- **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501**

Podmienky funkčného využitia plôch : Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried.

Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch.

Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä: bytové domy, zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Intenzita využitia územia: záujmové pozemky sú **súčasťou stabilizovaného územia.**

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.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

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. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

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).

Navrhovaná zmena dokončenej stavby parkoviska, ako dopravná vybavenosť pre obsluhu územia, patrí medzi prípustné spôsoby využitia funkčných plôch: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501 a občianska vybavenosť lokálneho významu, číslo funkcie 202. Na časti pozemku parc. č. 11/1, v k.ú. Karlova Ves, ktorý je súčasťou funkčnej plochy: parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110, je navrhovaná stavba v rozpore

s prevládajúcim, prípustným, resp. prípustným v obmedzenom rozsahu spôsobom využitia funkčnej plochy. V území parky, sadovnicke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110, je prípustná v obmedzenom rozsahu dopravná vybavenosť pre obsluhu územia funkčnej plochy, čo predložené riešenie nepreukázalo (primárne bude parkovisko s kapacitou 50 p.m. využívané na iné účely ako je obsluha funkčnej plochy č.f. 1110).

Z hľadiska funkcie je stavba na pozemku parc. č. 11/1, v k.ú. Karlova Ves, v rozpore s ÚPN.

Z hľadiska intenzity využitia územia konštatujeme, že navrhovaná stavba nerešpektuje charakter stabilizovaného územia funkčnej plochy: parky, sadovnicke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110 z dôvodu navrhovanej výraznej redukcie plôch zelene oproti existujúcemu stavu. Navrhovaná stavba nerešpektuje charakter stabilizovaného územia.

Z uvedeného vyplýva, že uvažovaný zámer je v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Hlavné mesto SR Bratislava N E S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	„Parkovisko pred Cirkevnou školou sv. Františka z Assisi na Karloveskej ulici č. 32, Bratislava“,
na časti pozemkov :	reg. „C“ KN parc. č. 19, 284/2 a 11/1 (ktoré zodpovedajú pozemkom reg. „E“ KN parc. č. 3511/3, 3513, xxxxxxx, 3512/2, 3517/3, 3518/1, xxxxxx, 3518/3, 3518/4, xxxx, 3740/1)
v katastrálnom území:	Karlova Ves
miesto stavby:	Karloveská ul.

ODÔVODNENIE:

Z hľadiska ÚPN konštatujeme, že predložený návrh rozšírenia parkovacích plôch, v priamom kontakte s Karloveskou radiálou, nie je v súlade s princípom tvorby a zachovania líniovej zelene pozdĺž dopravne exponovanej trasy tejto mestskej radiály. V rámci funkčnej plochy, číslo funkcie 1110, je prípustné v obmedzenom rozsahu umiestňovať dopravnú vybavenosť pre obsluhu územia funkčnej plochy, tzn. plochy s kódom funkcie 1110. Predložené riešenie nepreukázalo, že navrhované rozšírenie parkoviska s pôvodnou kapacitou 12 p.m. na 50 p.m., je vyvolané potrebami územia funkčnej plochy 1110 a z tohto dôvodu nie je možné navrhovanú stavbu zaradiť medzi tzv. prípustné v obmedzenom rozsahu spôsoby využitia funkčnej plochy 1110 a konštatovať súlad s ÚPN z hľadiska spôsobov funkčného využitia. Navrhovaná stavba, ako stavba nesúvisiaca s funkciou funkčnej plochy 1110 je zaradená medzi neprípustné spôsoby využitia predmetnej funkčnej plochy.

Z hľadiska urbanistickej koncepcie, funkčného využitia územia a priestorového usporiadania zástavby, konštatujeme, že stabilizované plochy zelene tvoria súčasť mestského uličného priestoru pozdĺž Karloveskej radiály. Pre informáciu uvádzame, že v rámci predchádzajúcich ZaD ÚPN (ZaD - 02), na podnet Mestskej časti Bratislava - Karlova Ves, boli pridané a do systému líniových plôch zelene pozdĺž Karloveskej radiály aj začlenené ďalšie plochy zelene, s cieľom vytvoriť územné podmienky pre reguláciu rozvoja týchto plôch v prospech stabilizácie, regenerácie a revitalizácie nespevnených a nezastavaných plôch na území mesta. V predloženom riešení, navrhované rozšírenie parkoviska, do územia funkčnej plochy 1110, redukuje plochy zelene pozdĺž Karloveskej radiály, tzn. nepodporuje princíp stabilizácie plôch zelene v predmetnom území. Navrhovaný rozsah rozšírenia spevnených plôch na úkor plôch zelene v území s funkčným využitím: parky, sadovnicke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110 hodnotíme ako rozpor s ÚPN.

Na základe vyššie uvedeného je konštatovaný nesúlad s ÚPN.

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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Príloha: koordinačná situácia

Co: MČ Bratislava – Karlova Ves - stavebný úrad + príloha
Magistrát – OUIC, ODI