



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pani

Váš list
zo dňa **29.03.2022**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 50129/2022-
352964**

Vybavuje / Linka
**Ing. Renáta Petrová
+421 2 59356 491**

V Bratislave
16.05.2022

VEC: **Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	XX
investičný zámer:	„Prestavba rodinného domu na Kuklovskej ul. xx, Bratislava“, pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx , k.ú. Karlova Ves
žiadosť zo dňa:	29.03.2022, doplnenie podania zo dňa 28.04.2022, 04.05.2022 a 11.05.2022
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie o -zмене dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Cityprojekt, s.r.o. Adámiho ul. č. 3, 841 05 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Pavol Citovický, autorizovaný architekt 1412 AA
dátum spracovania dokumentácie:	11.2021 – Revízia 01

Mestská časť Bratislava – Karlova Ves, rozhodnutím č. K-2003/7664-481/B-03/Go zo dňa 22.01.2004, povolila užívanie samostatne stojaceho rodinného domu s dvomi nadzemnými podlažiami a obytným podkrovím (každé na dvoch výškových úrovniach), a s dvomi bytovými jednotkami na Kuklovskej ul. Južne od rodinného domu sa nachádza prístrešok pre parkovanie automobilov (stavba nie je zapísaná v KN), ku ktorému žiadateľ predložil výkresy opatrené pečiatkou Mestskej časti Bratislava – Karlova Ves so záznamom, citujeme: „dokumentácia overená v stavebnom konaní č. sp. 8448/2003-OV/IK zo dňa 14.01.2004.“

Predložená projektová dokumentácia rieši: zmenu dokončenej stavby dvojpodlažného rodinného domu s obytným podkrovím, v svahovitom území severne od Kuklovskej ul., a to v rozsahu: búracie práce, stavebné úpravy, dispozičné zmeny a s tým spojená zmena funkcie, prístavba a udržiavacie práce. Účelom navrhovanej zmeny je komplexná rekonštrukcia bariérového rodinného domu s vnútorným schodiskom a s 2 bytovými jednotkami na čiastočne bezbariérový rodinný dom s 3 bytovými jednotkami. Pri východnej fasáde rodinného domu sa navrhuje prístavba schodiska s výťahom; plocha pôdorysu 1.NP sa navrhuje rozšíriť južným smerom navrhovanou prístavbou, a to až nad navrhovanú jednopodlažnú garáž s 3 parkovacími miestami, ktorá je vo vzťahu k pôvodnému objektu rodinného domu na úrovni 1. PP. Prístavba schodiska a prístavba k 1.NP budú prestrešené plochými vegetačnými strechami. Existujúca stavba prístrešku pre parkovanie bude asanovaná. V rámci podkrovia sa navrhuje aj skrátenie severnej časti prestrešenia na výškovú uroveň +6,889 m n.m. v Bpv; úprava tvaru vikiera v južnej časti podkrovia a zmena

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

výšky hrebeňa strechy z +12,770 m n.m. v Bpv na +13,192 m n.m. v Bpv (navrhovaným zateplením). Súčasťou predloženého riešenia je aj úprava existujúcich a realizácia nových spevnených plôch, vrátane nových plôch pre parkovanie a odstránenie časti oporných múrov. Ďalej sa navrhuje napojenie stavby na technickú infraštruktúru v území, a to novými prípojkami vody, delenej kanalizácie a plynu. Odvod dažďových vôd sa navrhuje do vsaku.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ. Údaje uvedené v zátvorkách – bilancie skutkového stavu):

- výmera záujmového územia:	811,00 m²
- zastavaná plocha:	233,62 m² (233,83 m ²)
z toho rodinný dom:	233,62 m² (174,48 m ²)
prístrešok pre autá:	/ (59,35 m ²)
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	569,89 m² (532,77 m ²)
- zeleň:	
na teréne:	203,56 m² (231,00 m ²)
na konštrukcii – extenzívna zeleň (bez zápočtu):	66,13 m²
- spevnené plochy:	251,96 m² (317,00 m ²)
- oporné múry:	37,60 m² (57,32 m ²)
- počet bytov:	3 (2)
- počet podlaží PP/NP:	1/2+ podkrovia (0/2 + podkrovia)
- počet parkovacích miest:	7 (2)

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia: dopravné pripojenie navrhovanej zmeny dokončenej stavby bude cez existujúci vjazd z Kuklovskej ul. Nároky na statickú dopravu sú riešené v celkovom počte 7 parkovacích miest, z toho 3 parkovacie miesta v garáži a 4 parkovacie miesta na spevnených plochách južne od rodinného domu. Peší prístup bude zabezpečený cez existujúci vstup z Kuklovskej ul.

Hlavné mesto Slovenskej republiky 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 Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

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

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Karlova Ves, ÚPN** stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie**

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.

Medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy sú zaradené rôzne formy zástavby rodinných domov; zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia sú zaradené medzi prípustné spôsoby využitia územia.

Intenzita využitia územia: záujmové pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. ÚPN v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné 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 účelne 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.

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:**

- navrhovaná zmena dokončenej stavby pri ktorej funkcia (bývanie) a typologický druh stavby (rodinný dom) zostávajú zachované **je v súlade s ÚPN**. V území funkčnej plochy 102 sú rodinné domy zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy a zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia sú zaradené medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy.

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	rozmedzie intenzity využitia vo FP
- záujmové územie:	811,00 m ²		
- zastavaná plocha:	233,62 m ²	IZP = 0,28	IZP: 0,13 – 0,41
- podlažná plocha (NP):	569,89 m ²	IPP = 0,70	IPP: 0,23 – 0,89
- započítateľná zeleň:	203,56 m ²	KZ = 0,25	KZ: 0,00 – 0,79

- z uvedených hodnôt regulatívov intenzity využitia záujmového územia je zrejmé, že v riešenej funkčnej ploche sú veľké odlišnosti v zastavaných a podlažných plochách jednotlivých objektov vo vzťahu k ich záujmovým pozemkom, rovnako ako aj v ich podlažnosti. **Navrhovaná zmena dokončenej stavby rodinného domu nenaruša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry** a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej nesúrodnej zástavby.

Svojou mierkou nevnáša do existujúcej zástavby neprimeraný kontrast, ani neúmerne zaťaženie pozemku a rešpektuje princíp stabilizovaného územia.

Predložená zmena dokončenej stavby rodinného domu **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 zmeny dokončenej stavby:	„Prestavba rodinného domu na Kuklovskej ul. č. xx, Bratislava“
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Karlova Ves
miesto stavby:	Kuklovská ul.

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 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**:

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;

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- investičný zámer v predloženom rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmových pozemkov (s ohľadom na jeho polohu v rámci dotknutej funkčnej plochy) za max. prípustný v stabilizovanom území;

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.

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 realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a v prípade možnosti zatieniť stromami;
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať 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.;
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a zlepšiť kondíciu územia z hľadiska zadržiavania zrážkovej vody napr. výškou substrátu nad konštrukciami ako aj prírodnými vodozadržnými opatreniami.

UPOZORNENIE:

Podľa ÚPN sa záujmové pozemky nachádzajú v ochrannom pásme lesa.

V projektovej dokumentácii sú menšie nezrovnalosti v údajoch týkajúcich sa bilancii podlažnej plochy podkrovia – skutkový stav. Na podklade nami realizovaného preverenia je podlažná plocha podkrovia 142,02 m² (plocha po odpočítaní plošnej výmery 2 terás o celkovej výmere 16,98 m²). Nemá to vplyv na celkové posúdenie predloženej zmeny dokončenej stavby.

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: 1 x dokumentácia

potvrdené výkresy (zmenšená kópia): Koordinačná situácia ; Pôdorys 1.PP; Pôdorys 1.NP; Pôdorys 2.NP; Pôdorys podkrovia; Rez A-A; Pohľad východný;

Co: MČ Bratislava – Karlova Ves

potvrdené výkresy (zmenšená kópia): Koordinačná situácia ; Pôdorys 1.PP; Pôdorys 1.NP; Pôdorys 2.NP; Pôdorys podkrovia; Rez A-A; Pohľad východný;

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor