



**Proxin, s.r.o.**  
**Panónska cesta 17**  
**851 04 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS OUIK	Ing. Petrová / kl.491	18.01.2021
	50036/2020 - 232937		

**Vec:**

**Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	Stavebné bytové družstvo Kuklovská, Paprad'ová 3, 821 01 Bratislava
investičný zámer (stavba) :	„Bytové domy Kuklovská“, pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, v k.ú. Karlova Ves
žiadosť zo dňa:	13.05.2020, doplnenie podania zo dňa 7.12.2020 a 17.01.2021
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie o umiestnení stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie :	Ing. Marián Bajan , *2238 AA*
dátum spracovania dokumentácie:	- grafická časť 08/2019 - textová časť 9/2019 (rev. 12/2020): A – Sprievodná správa; B – Súhrnná technická správa, - revidované grafické časti PD z 11/2020: SO 01.C – Pôdorys 1.NP; SO 01.B – Pôdorys 1.PP - SO 01.B Pôdorys 4.NP; SO 01.B – Pohľad východný; SO 01.B – Pohľad južný; SO 01,B – Pohľad západný; SO 01.B – Pohľad severný; SO 01.B – Rez 3 - 3'; SO 01.B – Rez 4 - 4'; SO 01.A, SO 01.C – Rez 2 - 2';

Predmetom predloženého riešenia je výstavba bytového komplexu pozostávajúca z troch samostatných stavieb, z dvoch bytových domov označených ako „Bytový dom A“ a „Bytový dom B“ a jednej nebytovej budovy označenej ako „Kancelárske priestory C“, v svaovitom území, juhovýchodne od Kuklovskej ul., v k. ú. Karlova Ves. Na pozemkoch sa aktuálne nachádza stavba záhradného domčeka, ktorý sa navrhuje asanovať.

„Bytový dom A“ sa navrhuje v juhovýchodnej časti vymedzeného územia, ako podpivničený so 4.NP plus ustúpené podlažie (so zvýšenou sv. výškou nad časťou pôdorysu). Na úrovni 1.PP sa navrhuje hlavný vstup, komunikačné jadro s výtahom a schodiskom; od 1.NP – 4.NP sa navrhuje celkovo 20 bytov, komunikačné priestory so schodiskom a výtahom a kobky, na 5.NP, ktoré sa navrhuje ako ustúpené sa navrhujú ďalšie dva jednoúrovňové byty, kotolňa a komunikačné

priestory so schodiskom a výtťahom. Celkovo sa v „Bytovom dome A“ navrhuje 22 jednoúrovňových bytov.

„Bytový dom B“ sa navrhuje v západnej časti vymedzeného územia, ako podpivničený so 4.NP pričom 4.NP (so zvýšenou sv. výškou nad časťou pôdorysu), sa navrhuje ako čiastočne ustupujúce. Na 1.PP sa navrhuje 1 x kancelária so zázemím, kotolňa, 8 kobiek a komunikačné jadro s výtťahom a schodiskom; na 1.NP sa navrhuje komunikačné jadro so schodiskom a výtťahom, od úrovne 2.NP – 3.NP sa navrhuje 5 bytov, na poslednom čiastočne ustupujúcom podlaží sa navrhujú ďalšie dva jednoúrovňové byty. Celkovo sa v „Bytovom dome B“ navrhuje 7 jednoúrovňových bytov.

V bytových domoch sa celkovo navrhuje 29 jednoúrovňových bytov. Byty budú vybavené balkónmi a loogiami; byty na úrovni posledných podlaží majú terasy.

Prízemie bytových domov sa zároveň navrhuje ako otvorený, povrchový parking s celkovo 51 p.m. Prestrešenie bytových domov sa navrhuje sústavou plochých striech.

Objekt „Kancelárske priestory C“, je navrhovaný ako jednopodlažná, podpivničená, nebytová budova, s hlavným vstupom z úrovne 1.NP, ktoré tvorí schodisko, predsieň a hygienické zázemie; na 1.PP sa navrhuje pracovaná/prezentačná zóna s vysokým stropom, kancelária a hygienické zázemie. Nebytová budova sa navrhuje severne od „Bytového domu A“. Prestrešenie bude plochou strechou.

Nároky na statickú dopravu sú riešené v celkovom počte 51 p.m. ako otvorený, povrchový parking na úrovni prízemí bytových domov. Dopravné napojenie sa navrhuje z Kuklovskej ul.

Súčasťou riešenia je aj napojenie na technickú infraštruktúru v území navrhovanými prípojkami: vody, kanalizácie a plynu z verejných rozvodov v Kuklovskej ul. a NN z exist. PRIS východne od záujmového územia (parc. č. xxxxxxxx). Odvod dažďových vôd sa navrhuje cez areálovú dažďovú kanalizáciu do vsakovacích košov; v prípade dažďových vôd z parkovacích státí a spevnených plôch budú tieto odvádzané do vsakovacích košov cez ORL.

#### *Stavebné objekty:*

SO 01.A Bytový dom A

SO 01.B Bytový dom B

SO 01.C Kancelárske priestory C

SO 02 Spevnené plochy – príjazdová komunikácia a chodník

SO 03 Terénne a parkové úpravy

SO 04 Prípojka NN

SO 05 Prípojka STL Plyn

SO 06 Prípojka vodovodu

SO 07 Prípojka kanalizácie s prečerpávacou stanicou

SO 08 Dažďová kanalizácia

SO 09 Odpadové hospodárstvo

Prevádzkové súbory: PS 01.A Kotolňa v bytovom dome A; PS 01. B Kotolňa v bytovom dome B; PS 02.A Výtťah v bytovom dome A; PS 02.B Výtťah v bytovom dome B

#### *Intenzita využitia územia (údaje uvedené v projektovej dokumentácii):*

- riešené územie: 2766 m<sup>2</sup>

- celková podlažná plocha nadzemných podlaží : 3037,03 m<sup>2</sup> (2070,40 + 927,10 + 39,53)

- celková podlažná plocha podzemných podlaží : 1022,64 m<sup>2</sup> (754,76 + 180,03 + 87,85)

- celková zastavaná plocha: 829,24 m<sup>2</sup> (460,09 + 239, 95 + 129,20)

- celková plocha zelene: 1010,00 m<sup>2</sup>

: intenzita využitia územia : IPP = 1,097, IZP = 0,299, KZ = 0,365

**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 reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, v k.ú. Karlova Ves, funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, **rozvojové územie**, kód. reg. **E** (pozn: severná časť pozemkov parc. č. xxxxxxxxxxxx, v k.ú. Karlova Ves sa nachádza na hranici stabilizovaného územia v ktorom ÚPN stanovuje funkčné využitie: viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101 (resp. v min. miere zasahuje) - so zreteľom na mierku ÚPN nie je možné stanovenú koncepciu aplikovať až na požadovanú podrobnosť).

Napojenie na technickú infraštruktúru v území a dopravné napojenie zasahuje aj do pozemkov, ktoré sú v zmysle ÚPN súčasťou funkčnej plochy: **námestia a ostatné komunikačné plochy a stabilizovaného územia**, funkčnej plochy **viacpodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **101**.

**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 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 nezahrňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

**Spôsoby využitia funkčných plôch**

**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

▪ **viacpodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **101**

**Podmienky funkčného využitia plôch :** Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch 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.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

**Spôsoby využitia funkčných plôch**

**Prípustné:** v území je prípustné umiestňovať najmä: stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania - zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu

pomoc, 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

- **námestia a ostatné komunikačné plochy** sú verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené 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 parc. č. xxx, v k.ú. Karlova Ves, sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie** vnútorného mesta. **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 E**

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
E	1,1	102	Málopodlažná bytová zástavba	bytové domy - zástavba mestského typu	0,30	0,25

#### Poznámky:

- *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:

Z hľadiska funkcie – bývanie a typologického druhu zástavby – bytové domy a nebytová budova, sú stavby v súlade s ÚPN. Bytové domy do 4.NP patria medzi prípustné spôsoby využitia územia v ktorom ÚPN stanovuje funkčné využitie: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102; nebytová budova, ako objekt občianskej vybavenosti je zaradený medzi prípustné v obmedzenom rozsahu spôsoby využitia územia v ktorom ÚPN stanovuje funkčné využitie: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102.

Navrhované napojenie stavieb na technickú a dopravnú infraštruktúru v území zasahuje aj do pozemkov, ktoré sú súčasťou územia v ktorom ÚPN stanovuje funkčné využitie územia: viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101 a námestia a ostatné komunikačné plochy. Dopravná a technická infraštruktúra patrí medzi prípustné spôsoby využitia týchto území.

Z hľadiska intenzity využitia územia, navrhované stavby dosahovanou intenzitou využitia územia (IPP = 1,097, IZP = 0,299, KZ = 0,365) z celkovej výmery pozemkov 2766 m<sup>2</sup> rešpektujú ÚPN regulované prvky intenzity využitia územia (IZP = 0,30, IPP = 1,1 a KZ = 0,25) viažuce sa ku kódu regulácie E.

Z uvedeného vyplýva, že uvažovaný investičný zámer **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 umiestnením stavby:	„Bytové domy Kuklovská“
na pozemkoch parc. č.:	XX
v katastrálnom území:	Karlova Ves
miesto stavby:	Kuklovská

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:**

- z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklímy mestského prostredia: spevnené plochy odporúčame v maximálnej možnej miere riešiť z vodopriepustného materiálu (napr. zatravnovacia dlažba,...); oporné múry požadujeme nechať obrásť popínavou zeleňou,
- z hľadiska požiadaviek vyplývajúcich zo strategických dokumentov HM SR Bratislavy v súlade s Akčným plánom adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy na roky 2017-2020 - Adaptačné opatrenia súvisiace so zmenou klímy:
  - dažďové vody požadujeme v maximálnej možnej miere udržiavať v území; odporúčame následné hospodárenie so zrážkovou vodou zo striech a zo spevnených plôch – polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.,
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie požadujeme riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav. Pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby tieto neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu. Riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území,
- 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, vytyčiť a vykonať príslušné opatrenia,
- z dôvodu, že investičný zámer dosahuje hraničné hodnoty pri ÚPN regulovaných prvkoch intenzity využitia územia (IZP a IPP), v prípade akýchkoľvek zmien v riešení stavieb, ktoré môžu mať vplyv na výslednicu územným plánom regulovaných prvkov intenzity využitia územia (IZP, IPP a KZ) vyžaduje sa opätovné posúdenie a vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta SR Bratislavy,
- upozorňujeme, že v prípade jednoúrovňových bytov navrhovaných na najvyšších podlažiach bytových domov A a B (v časti s navrhovanými vyššími svetlými výškami), nebude možné v týchto priestoroch vytvoriť ďalšie podlažie (resp. ďalšiu využiteľnú úroveň) z dôvodu, že už aktuálne riešenie dosahuje hraničné hodnoty IPP, stanovené v ÚPN vo väzbe na kód reg. E,

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

- v prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu,

**z hľadiska technickej infraštruktúry:**

- spevnené plochy a prístupová komunikácia musia byť navrhnuté a odvodnené tak, aby dažďové vody nestekali na okolité susedné pozemky, ale boli infiltrované na pozemku stavebníka. Pri návrhu vsakovacích zariadení musí byť posúdené, či tieto negatívne neovplyvnia okolitú zástavbu, resp. iné zariadenia. Podmienkou pre návrh vsakovania dažďových vôd je znalosť geologických, hydrogeologických pomerov a vsakovacích schopností horninového prostredia, ktoré určujú priestorové nároky vsakovacieho zariadenia. Na zníženie odtokového množstva dažďových vôd z územia, preferujeme zelené strechy a zatrávňovacie tvárnice,

**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 pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa

**UPOZORNENIE:**

Podľa ÚPN je záujmové územie križované vodovodom DN 300, vodovodom DN 400, kolektorom a metalickou káblovou trasou. Časť vymedzeného, záujmového územia sa nachádza v OP lesa.

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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

**Prílohy:** Situácia sietí; Architektonická situácia; SO 01. A,SO 01.C–Rez 1–1'; SO 01.B–Rez 4-4'  
Co: MČ Bratislava – Karlova Ves + prílohy  
Magistrát – RTI, ODI