



# 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 číslo/zo dňa	Naše číslo MAGS OUIK 63290/2020 - 464670	Vybavuje/linka Ing. Petrová / kl.491	Bratislava 14.04.2021
-----------------------	--	---	--------------------------

Vec

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

investor:	<b>Mestská časť Bratislava-Karlova Ves, Námestie sv. Františka 8, 842 62 Bratislava</b>
investičný zámer (stavba) :	<b>„Vybudovanie nadstavby parkoviska na ulici Ľ. Fullu“, parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, v k.ú. Karlova Ves</b>
žiadosť zo dňa:	<b>6.11.2020, doplnenie podania zo dňa 23.02.2021 a 30.03.2021</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie o umiestnení stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie :	<b>Ing. arch. Jozef Sobčák, * 1508 AA *</b>
dátum spracovania dokumentácie - rev. :	<b>09/2020 – 01/2021 Sprievodná správa (dát. - rev.: 09/2020 - 03/2021) Koordinačná situácia (dát. – rev.: 09/2020 - 03/2021)</b>

Obsahom predloženého riešenia je stavba parkovacieho domu, na ul. Ľ. Fullu, v mieste dnes existujúceho parkoviska. Cieľom investičného zámeru je navýšenie kapacitných možností parkovania pre obyvateľov v dotknutom území.

Navrhovaný parkovací dom je 5-uholníkového pôdorysného tvaru, dvojpodlažný s prestrešením plochou parkovacou strechou. Na podzemnom podlaží, čiastočne vnímateľnom nad terénom, sa navrhuje 31 p.m. Prestrešenie 1.PP je plochou strechou s funkciou tzv. parkovacej strechy na ktorej sa navrhuje ďalších 34 p.m. Prvé nadzemné podlažie, s parametrami ustúpeného podlažia, nepravidelného pôdorysného tvaru, je riešené nad východnou časťou pôdorysu stavby, v časti schodiskového priestoru. Prestrešenie 1.NP je plochou strechou.

Celkovo investičný zámer rieši 71 nových parkovacích miest z toho 65 p.m. v rámci 1.PP a parkovacej strechy parkovacieho domu a 6 p.m. pri južnej fasáde objektu. Štyri p.m. budú určené pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu. Súčasťou parkovacieho domu budú aj dobíjacie

Primaciálny palác, III. poschodie

TELEFÓN  
02/59 35 64 35

BANKOVÉ SPOJENIE  
ČSOB: 25829413/7500

IČO  
603 481

INTERNET  
[www.bratislava.sk](http://www.bratislava.sk)

E-MAIL  
primator@bratislava.sk

stanice pre elektromobily v celkovom počte 8 miest. Dopravné napojenie je riešené z ul. Ľ. Fullu a to zo západnej a z južnej strany objektu.

Ďalej je súčasťou riešenia aj napojenia parkovacieho domu na rozvody technickej infraštruktúry v území, novými prípojkami (požiarny vodovod s požiarnou nádržou (22m<sup>3</sup>), dažďová kanalizácia a el. energia); prekládka exist. telekomunikačných vedení severne od parkovacieho domu (mimo navrhovanú zastavanú plochu objektu) a zrušenie exist. kanalizačných šácht a uličných vpustí, ktoré kolidujú s navrhovaným investičným zámerom.

Zásobovanie el. energiou sa navrhuje NN prípojkou z TS 1082-000 severne od parkovacieho domu; zásobovanie vodou bude zabezpečené novou prípojkou vody z verejného vodovodu v ul. Ľ. Fullu. Odvod dažďových vôd bude zabezpečený dažďovou kanalizáciou cez ORL a RN, odkiaľ budú dažďové vody regulovaným odtokom vypúšťané do verejnej kanalizácie trasovanej južne od parkovacieho domu.

Súčasťou riešenia sú aj spevnené plochy a posunutie jestvujúceho chodníka a jeho rozšírenie zo severu tak, že bude slúžiť ako obslužná komunikácia ku trafostanici a MŠ. Pri realizácii spevnených plôch dôjde k zásahu do zelene. Návrh sadových úprav je súčasťou predloženého riešenia. Jedným z výrazovým prostriedkov celého komplexu bude zazelenenie celého objektu (popínavými rastlinami) na predsadených ťahokovových konštrukciách na fasáde parkovacieho domu v dynamickom hmotovom koncepte s dôrazom na ekológiu.

#### *Členenie stavby:*

SO 01 Parkovisko

SO 02 NN prípojka

SO 03 Dažďová kanalizácia a ORL

SO 04 Požiarny vodovod

SO 05 Prekládka existujúcich telekomunikačných vedení

SO 06 Sadové úpravy

#### *Bilancie (údaje uvedené v projektovej dokumentácii):*

- celková plocha pozemkov: 5269 m<sup>2</sup> (parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)

- zastavaná plocha: 1006,72 m<sup>2</sup>

- podlažná plocha: 2012,75 m<sup>2</sup>

- plocha zelene: 1864,02 m<sup>2</sup>

IZP = 0,191, IPP = 0,382, KZ = 0,354

Na podklade nami realizovaného kontrolného preverenia intenzity využitia územia je celková podlažná plocha parkovacieho domu 906,255 m<sup>2</sup>, z toho podlažná plocha nadzemného podlažia 14,49m<sup>2</sup> a následne IPP = 0,00275 (pozn.: pri zohľadnení def. podlažia a pojmov v záväznej časti „C“ Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05 a 06, kap. 2.2.1 Intenzita využitia funkčných plôch).

**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. xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx, dotknutá časť parc. č. xxxxxxxx, v k.ú. Karlova Ves a v časti navrhovaného napojenia na TS 1082 – 000 aj pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxx, v k.ú. Karlova Ves, funkčné využitie územia: **viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, stabilizované územie.**

## FUNKČNÉ VYUŽITIE ÚZEMIA:

### ▪ **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**

**Prevládajúce:** viacpodlažné bytové domy

**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

**Prípustné v obmedzenom rozsahu:** v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bytové domy do 4 nadzemných podlaží, rodinné domy v doplnkovom rozsahu, zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu, pokiaľ nie sú súčasťou lokálnych centier, zariadenia telovýchovy a voľného času, zariadenia sociálnej starostlivosti 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

**Nepripustné:** v území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umyvárnou automobilov a plničkou plynu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

## INTENZITA VYUŽITIA ÚZEMIA :

pozemky sú súčasťou územia ktoré je definované ako **stabilizované územie**. **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.

## VYHODNOTENIE:

Z hľadiska funkcie je stavba parkovacieho domu v súlade s ÚPN. Parkovací dom pre zabezpečenie potrieb parkovania obytného územia, ako stavba zabezpečujúca komplexnosť obytného územia v súlade s jeho významom a potrebami je zaradená medzi prípustné spôsoby využitia územia funkčnej plochy: *viacpodlažná zástavba obytného územia*, číslo funkcie *101*.

Technická a dopravná vybavenosť pre obsluhu územia je zaradená medzi prípustné spôsoby využitia územia: *viacpodlažná zástavba obytného územia*, číslo funkcie 101.

Z hľadiska intenzity využitia územia je parkovací dom v súlade s ÚPN. Stavba svojimi objemovými parametrami rešpektuje charakter stabilizovaného územia funkčnej plochy, zásadne nemení charakter stabilizovaného územia, rešpektuje charakteristické princípy reprezentované existujúcou zástavbou vo funkčnej ploche a nevnaša do zástavby neprijateľný kontrast.

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: (názov stavby v PD):	„ <b>Vybudovanie nadstavby parkoviska na ulici Ľ. Fullu</b> “, parc. č. <b>xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx</b> , v k.ú. <b>Karlova Ves</b>
na pozemkoch parc. č.:	<b>xx</b>
v katastrálnom území:	<b>Karlova Ves</b>
miesto stavby:	<b>Ľ. Fullu</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,

### **z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:**

- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav,
- 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,
  - spevnené plochy odporúčame v maximálne možnej miere riešiť z vodopriepustného materiálu (napr. zatravnovacia dlažba,...),
- 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 riešenia technickej infraštruktúry:**

- nakladanie s dažďovými vodami je potrebné riešiť tak, aby tieto neodtekali na cudzie pozemky,

### **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 koordinačnej situácie je trasovanie NN prípojky navrhované aj cez pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, v k.ú. Karlova Ves. Obsahom tohto záväzného stanoviska sú aj informácie z ÚPN z hľadiska funkcie a intenzity využitia územia, ktorého sú predmetné pozemky súčasťou.

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:** Koordinačná situácia, Pohľady,  
Co: MČ Bratislava – Karlova Ves + prílohy  
Magistrát OUIK - archív