



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pán

Ing. arch. Peter Šterdas

Páričkova 27
82108 Bratislava

Váš list
zo dňa **01.08.2024**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 56318/2024-
555466/Pet**

V Bratislave
14.10.2024

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	EXTECO development s.r.o., Gorkého 3, 811 01 Bratislava, v zastúpení Ing. arch. Peter Šterdas
stavba:	BYTOVÝ DOM - KUKLOVSKÁ
pozemky, parc. č., k. ú.:	xxxxxxxxxxxxxxx; k. ú. Karlova Ves
miesto stavby:	Kuklovská ul.
žiadosť doručená dňa:	01.08.2024
druh podanej dokumentácie:	Dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	timARCH s.r.o., Bratislavská 4, 949 01 Nitra
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Peter Šterdas autorizovaný architekt 2110 AA
dátum spracovania dokumentácie:	06/2023

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..**

Na stavbu: „Bytový dom – Kuklovská“, na pozemkoch C-KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Karlova Ves, vydalo hlavné mesto SR Bratislava odpoveď na žiadosť o záväzné stanovisko k investičnej činnosti pod č. MAGS OUIIC 50703/2023-411784 zo dňa 14.06.2023, v ktorom si uplatnilo viaceré pripomienky/požiadavky pre ďalší stupeň projektovej dokumentácie.

Predložená projektová dokumentácia rieši: novostavbu izolovaného bytového domu v svahovitom území vymedzenom Kuklovskou ul. a Silvánskou ul.; v území s prevládajúcou zástavbou viacpodlažných a málopodlažných bytových domov. Bytový dom obdĺžnikového pôdorysného tvaru je koncipovaný ako jednoduchý kolmý hranol s prestrešením plochou strechou. Z hľadiska hmotovo-priestorového riešenia objekt pozostáva z 3 podzemných podlaží čiastočne vnímateľných nad terénom a piatich nadzemných podlaží, pôdorysná stopa 2.PP – 5.NP je identická o rozmeroch 13,77 m x 11,40 m. Z hľadiska funkcie je na 3.PP riešená garáž s 18 parkovacími miestami (ďalej len „PM“) vrátane miest pre nabíjanie elektromobilov, komunikačné priestory, státie pre bicykle s možnosťou nabíjania elektrobicyklov; na 2.PP

sa navrhuje 1 byt, kobky, kotolňa a komunikačné priestory; na 1.PP sa navrhuje vstup do objektu, 1 byt, kobky s priestorom vyhradeným pre vnútorné parkovanie bicyklov a komunikačné priestory; od 1. NP po 5.NP sa navrhujú byty. Vertikálne prepojenie podlaží bude zabezpečené dvojramenným schodiskom a výťahom. Bytový dom celkovo s 12 bytmi bude zastrešený plochou strechou s atikou 5. NP vo výške 15,40 m od 1.NP (±0,000= 216,00 m n.m. Bpv). Súčasťou predloženého riešenia sú aj oporné múry, spevnené plochy a napojenie stavby na technickú infraštruktúru v území (voda, delená kanalizácia a NN). Dažďové vody budú odvádzané cez areálovú dažďovú kanalizáciu do vsakovacích jám. Aktuálne sa na záujmových pozemkoch nachádza stavba chaty, ktorá bude asanovaná.

Stavebné objekty:

SO 01 Objekt novostavby bytového domu
SO 02 Spevnené plochy – komunikácie, parkoviská a terasa
Kanalizačná prípojka
Dažďová kanalizácie
Prípojka vody – Pôvodná určená na rekonštrukciu
Prípojka NN

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii
(za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

- výmera riešeného územia:	566,00 m²
- zastavaná plocha:	157,00 m²
- podlažná plocha (NP):	785,00 m²
- zeleň:	216,30 m²
- počet podlaží PP/NP (max.):	3/5
- počet parkovacích miest (PM):	18
- počet bytov:	12
- intenzita využitia riešeného územia: I_{ZP} = 0,28; I_{PP} = 1,39; K_Z = 0,38	

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Stavba bude dopravne pripojená na existujúce parkovisko na parc. č. xxxx, k.ú. Karlova Ves, ktoré je pripojené na ul. Lavársku (miestna cesta III. triedy). Nároky na statickú dopravu v počte 18 PM sú riešené na úrovni 3.PP.

Súčasťou predloženej dokumentácie bolo dopravno-kapacitné posúdenie (ďalej len „DKP“). Cieľom DKP je zhodnotiť vplyv investície na dopravnú obsluhu územia v rámci širších dopravných vzťahov. Posúdenie ulíc Silvánska a Levárska v zadaných uzlových bodoch v mieste kritického priťaženia v mestskej časti Karlova Ves v katastrálnom území Karlova Ves z dôvodu plánovanej výstavby investičného zámeru vybudovania bytového domu s názvom Bytový dom Kuklovská a jej vplyv priťaženia od dopravy na uzlové body v uliciach Silvánska a Levárska.

Predpokladané zaťaženie cestnej siete a smerovanie dopravy berieme na vedomie. Z predloženého zhodnotenia dotknutých križovatiek možno konštatovať, že pri predpokladanom smerovaní a zaťažení cestnej siete, dopravná situácia na nadradenej cestnej sieti sa výrazne nezmení. **Predložené DKP akceptujeme.**

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 parc. č. xxxxxxxxxx, k. ú. Karlova Ves**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, stabilizované územie vnútorného mesta**

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, kód funkcie 101, patria viacpodlažné bytové domy medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy; novostavbou bytového domu dochádza k nárastu predmetnej funkcie.
- Predložený návrh stavby je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.

– **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - interval hodnôt vo FP
– výmera záujmového územia:	566,00 m²		
– zastavaná plocha:	157,00 m²	IZP = 0,28	IZP = 0,17 – 0,84
– podlažná plocha (NP):	785,00 m²	IPP = 1,39	IPP = 0,70 – 4,85
– započítateľná zeleň:	216,30 m²	KZ = 0,38	

- Predložený návrh stavby **nenarúša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry** a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby.

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 riešenia technického vybavenia:

- do projektu pre stavebné povolenie požadujeme zapracovať:
- do textovej časti doplniť hydrotechnické výpočty potrebných objemov vsakovacích zariadení v m³;
- doplniť podrobný návrh vsakovacích objektov (vsakovacích jám), rozmery, typ,...;
- pri výpočtoch použiť aktuálnu intenzitu 50 ročného návrhového dažďa;
- SHMÚ v termíne 08/2021 aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa zvýšili. Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky

v území je potrebné použiť aktualizovanú 50-ročnú návrhovú prívalovú zrážku $p=0,02$, trvajúcu 120 min., s intenzitou $i=80,6 \text{ l.s}^{-1}.\text{ha}^{-1}$ a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácii $k=1$ (podľa SHMÚ 2021), aby nebol podhodnotený potrebný zachytý objem pre prívalovú zrážku (pre lokality Karlova Ves, Vinohrady, Rača, Devín, Záhorská Bystrica, Lamač, Devínska Nová Ves, Vajnory, Dúbravka...). Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š.p., BVS, a.s. a SHMÚ;

- Podmienkou pre návrh vsakovania dažďových vôd je znalosť hydrogeologických pomerov a vsakovacích schopností horninového prostredia, ktoré určuje priestorové a objemové nároky vsakovacích zariadení;

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:
 - 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 podlažia;
 - zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania;
 - zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znižovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály.

K navrhovanej stavbe sa **Mestská časť Bratislava – Karlova Ves** nevyjadrila v zmysle § 31f ods.6 zákona č. 377/1990 Zb.

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, si z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia neuplatňuje podmienky.

UPOZORNENIE:

Riešené územie sa čiastočne nachádza v ochrannom pásme lesa.

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.

Záväzné 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.

Príloha: Potvrdené výkresy: Koordinačná situácia; Rez A-A; Rez B-B;

Co: MČ Bratislava – Karlova ves

potvrdené výkresy: Koordinačná situácia; Rez A-A; Rez B-B;
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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