

oddelenie životného prostredia a územného rozvoja  
referát územného rozvoja a GIS

Kľúč Consulting s.r.o.  
Záhumenice 5036/6  
902 01 Pezinok

Váš list číslo / zo dňa	Naše číslo	Vybavuje	Bratislava
27.05.2024	6827/2024/RÚRaGIS/36418	Ing. arch. Helena Kostková 02 / 68 288 831 helena.kostkova@petrzalka.sk	25.06.2024

### VEC Závazné stanovisko k investičnému zámeru „Nadstavba dvoch bytových jednotiek“

stavebník:	<b>MGV – TRADING, spol. s r.o., Krupinská 4, 851 01 Bratislava</b> v zastúpení Kľúč Consulting s.r.o., Záhumenice 5036/6, 902 01 Pezinok
investičný zámer:	<b>„Nadstavba dvoch bytových jednotiek“, Krupinská 4, na pozemkoch reg. “C” KN parc. č. 3809/2, 3811/20, 3811/3, 3811/9, 3811/22, k. ú. Petržalka, Bratislava</b>
žiadosť doručená dňa:	27.05.2024
typ konania podľa stavebného zákona:	Územné konanie
druh podanej dokumentácie:	Dokumentácia pre stavebné povolenie
projektant:	Ing. arch. Marek Varga
dátum spracovania dokumentácie:	Január 2023
katastrálne územie:	Petržalka
miesto stavby:	Krupinská 4, 851 02 Bratislava

**Predložená projektová dokumentácia rieši** nadstavbu existujúceho objektu pôvodnej typovej materskej škôlky (v súčasnosti administratívna budova). Riešený objekt má pôdorys v tvare písmena “L” s max. rozmermi cca 20,3 x 14,9 m. Existujúci vstup je na severozápadnej strane objektu. Z komunikácie je možný vstup pre peších na spevnenú plochu. Zastavaná plocha existujúcej stavby je 264 m<sup>2</sup>. Nadstavba zachováva túto zastavanú plochu. Na 1. nadzemnom podlaží objektu, zbúraním časti severovýchodnej fasády a priečok, vznikne otvorený priestor pre zaparkovanie 3 osobných vozidiel. Parkovacie miesta budú kryté a umiestnené pod navrhovaným 2. nadzemným podlažím. V tejto časti je navrhnuté aj nové schodisko, ktoré bude slúžiť ako vstupné pre 2 novovybudované bytové jednotky umiestnené na 2. nadzemnom podlaží. Celková plocha nadstavby je rovnaká ako existujúca zastavaná plocha – 264 m<sup>2</sup>.

Riešený objekt so súpisným číslom 2942, zapísaný na liste vlastníctva č. 2695, sa nachádza na pozemkoch reg. “C” KN parc. č. 3809/2 a 3811/20, k. ú. Petržalka a dotknuté pozemky investora sú parc. č. 3811/3, 3811/9, 3811/22, k. ú. Petržalka, Bratislava.



### Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Novonavrhovany vjazd na pozemok je umiestnený vedľa existujúceho vstupu na pozemok. Bude slúžiť ako vjazd na riešený pozemok pre 3 navrhované parkovacie miesta umiestnené v existujúcej časti objektu, na pozemku investora. Šírka vjazdu bude 7,5 m. Vznikne odstránením časti existujúceho oplotenia pozemku. Vjazd prechádza cez 3 existujúce parkovacie miesta na Vilovej ulici. Existujúci trávnik medzi oplotením a budovou so šírkou cca 1,2 metra bude nahradený zatravnovacími tvarovkami s možnosťou prejazdu pre osobné vozidlá.

### **Stavba sa skladá z nasledovných stavebných objektov:**

SO 01 – Nadstavba dvoch bytových jednotiek

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

	Plošné bilancie	pôvodné	návrh
• plocha záujmového územia		517 m <sup>2</sup>	
• zastavaná plocha		264 m <sup>2</sup>	
• podlažná plocha		264 m <sup>2</sup>	528 m <sup>2</sup>
• plocha zelene na rastlom teréne		197 m <sup>2</sup>	
• spevnená plocha		56 m <sup>2</sup>	
• počet podlaží PP/NP		0/1	0/2
• počet bytových jednotiek		0	2
• počet odstavných státí - osobné autá		0+2+0	3+2+1
(X+X+X = navrhované parkovanie na pozemku investora + parkovanie na susednom pozemku, ktorý nie je vo vlastníctve stavebníka, na základe existujúcej dohody zo dňa 1.1.2010 + uvažované parkovanie na pozemku Hl. mesta SR Bratislava na základe zmluvy o prenájme)			

**Mestská časť Bratislava-Petržalka v súlade s ustanovením § 24 a § 40c zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov, v spojitosti s § 37 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a podľa § 7a ods. 2 písm. j) a § 7d zákona č. 377/1990 Zb. Slovenskej národnej rady o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov po posúdení predloženej dokumentácie vydáva nasledovné záväzné stanovisko:**

**Posúdenie stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN mesta“):**

**Funkčné využitie územia:** Predmetné pozemky sú súčasťou stabilizovaného územia určeného na funkčné využitie plôch pre **občiansku vybavenosť lokálneho významu**, číslo funkcie **202**, s nasledujúcou charakteristikou:

- 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

- **prípustné v obmedzenom rozsahu**

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :

- bývanie v rozsahu do 30% celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy
- zariadenia športu, telovýchovy a voľného času
- ubytovacie zariadenia cestovného ruchu
- účelové zariadenia verejnej a štátnej správy
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

- **neprípustné**

V území nie je prípustné umiestňovať najmä :

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- bývanie v rodinných domoch
- bytové domy nad 4 nadzemné podlažia
- autokempingy
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory
- stavby na individuálnu rekreáciu
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou



oddelenie životného prostredia a územného rozvoja  
referát územného rozvoja a GIS

V zmysle záväznej časti ÚPN mesta sa požaduje interpretovať funkčné skupiny nasledovne:

- Funkcie **prevládajúce** sú základné funkcie územia, ktoré svojím počtom, rozsahom, objemom v území prevažujú, určujú jeho charakteristiky a základné väzby, či vzťahy.
- Funkcie **prípustné** môžu byť v území povoľované a umiestňované voľne, pokiaľ nenarušia základné funkcie územia, konkrétne hygienické predpisy, preslnenie, odstupy a pod.
- Funkcie **prípustné v obmedzenom rozsahu** sú funkcie, ktoré nie sú v rozpore so základným funkčným využitím. Ich umiestňovanie však musí byť posudzované jednotlivo pre konkrétne územie na základe urbanistických kritérií, vplyvu na životné prostredie i vlastností, potrieb a podmienok konkrétneho územia.
- Funkcie **nepripustné** sú funkcie, ktoré sú v rozpore s prevládajúcou funkciou, alebo zariadenia, ktoré svojím počtom, rozsahom, účelom, či polohou odporujú vlastnostiam konkrétneho územia na základe urbanistických kritérií.

#### **Intenzita využitia územia:**

Z hľadiska regulácie sú predmetné pozemky súčasťou **stabilizovaného** územia. Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie a predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Mierkou a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. 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.

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. Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na **zvýšenie kvality prostredia** (nielen zvýšenia kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality).

#### **Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:**

##### **- z hľadiska funkčného využitia:**

- vo funkčnom využití územia pre občiansku vybavenosť lokálneho významu, číslo funkcie 202, je prípustné umiestňovať bývanie. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.
- funkcia bývania môže byť v záujmovom území povoľovaná a umiestňovaná voľne, pokiaľ nenaruší základnú funkciu územia a dodrží hygienické predpisy, preslnenie, odstupy a pod.

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

podiel funkcií vo funkčnej ploche: stabilizované územie FP 202



oddelenie životného prostredia a územného rozvoja  
referát územného rozvoja a GIS

	plošné bilancie v PD exist. po prepočte	plošné bilancie v PD návrh	plošné bilancie návrh po prepočte
výmera pozemku	517 m <sup>2</sup>	517 m <sup>2</sup>	517 m <sup>2</sup>
zastavaná plocha	264 m <sup>2</sup>	264 m <sup>2</sup>	264 m <sup>2</sup>
podlažná plocha	264 m <sup>2</sup>	528 m <sup>2</sup>	528 m <sup>2</sup>
započítateľná zeleň	197 m <sup>2</sup>	197 m <sup>2</sup>	197 m <sup>2</sup>
podlažná plocha bývania	0 m <sup>2</sup>	264 m <sup>2</sup>	264 m <sup>2</sup>
výmera záujmového územia FP	8598 m <sup>2</sup>	8259 m <sup>2</sup>	8598 m <sup>2</sup>
zastavaná plocha FP 202	3078 m <sup>2</sup>	3075 m <sup>2</sup>	3078 m <sup>2</sup>
celková podlažná plocha FP 202	3671 m <sup>2</sup>	3666 m <sup>2</sup>	3935 m <sup>2</sup>
plocha zelene FP 202	3020 m <sup>2</sup>	3020 m <sup>2</sup>	3020 m <sup>2</sup>
IZP	0,36	0,37	0,36
IPP	0,43	0,44	0,46
KZ	0,35	0,36	0,35
Podiel bývania MAX (v %)	30 % = 1101 m <sup>2</sup>	-	30 % = 1181 m <sup>2</sup>
Podiel bývania návrh (v %)	0 %	-	6,71 %

Poznámka: Po prepočte sme našli nezrovnalosti pri vstupných údajoch a výpočtoch. Toto však nemá vplyv na celkové posúdenie predloženého IZ.

Navrhovaná nadstavba svojím objemom, architektonickým prevedením zásadne nemení jestvujúci charakter, niveletu ani štruktúru osídlenia predmetného stabilizovaného územia. Navrhovaná funkcia v území s ohľadom na predloženú projektovú dokumentáciu však neprispieje k zlepšeniu prevádzkovej kvality.

#### Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

Uvažovaný investičný zámer „Nadstavba dvoch bytových jednotiek“ **nie je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Mestská časť Bratislava-Petržalka

### NESÚHLASÍ

s navrhovanou jednoduchou stavbou „Nadstavba dvoch bytových jednotiek“ podľa predloženej projektovej dokumentácie.

#### ODÔVODNENIE:

Posudzovaný zámer v riešenom území je čiastočne v súlade s ÚPN mesta z hľadiska funkčného využitia a objemového riešenia, avšak po komplexnom posúdení požiadaviek na dopravné vybavenie územia v zmysle § 40c odsek 4 písm. d) zákona o územnom plánovaní a zvýšení kvality prostredia, nie je možné súhlasiť s navrhovanou stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie a to z dôvodov:

- **z hľadiska dopravného riešenia a parkovania:**



Riešená nadstavba na Krupinskej ulici, je plánovaná v priamom napojení na miestnu cestu III. triedy vedenú po ulici Vilová s dopravou organizovanou v jednom smere. Pozemná komunikácia vedená po ulici Vilová je vedená ako miestna cesta III. Triedy a je zverená do správy MČ Bratislava-Petržalka podľa zoznamu pozemných komunikácií hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy z 02/2024. Existujúce parkovacie miesta (ďalej len „PM“) pred navrhovaným objektom na miestnej ceste Vilová sú t. č. súčasťou petržalského parkovacieho systému (ďalej len „PPS“).

1. Navrhovaný vjazd na pozemok by mal za následok zrušenie 4 existujúcich PM, ktoré sú súčasťou petržalského parkovacieho systému (3 PM zrušené pre vytvorenie vjazdu a 1 PM navrhnuté pre návštevy).
2. Jedno parkovacie miesto pre návštevy navrhované na miestnej ceste Vilová, ktorá je zahrnutá v PPS, má byť riešené zmluvou o prenájme. Mestská časť Bratislava-Petržalka nemôže súhlasiť s takýmto riešením, nakoľko PPS neposkytuje výnimky z parkovania formou vyhradenia PM pre návštevy prostredníctvom nájomnej zmluvy alebo preukázaním iného práva k dotknutému pozemku. Perspektívne bude táto lokalita v horizonte 3 rokov súčasťou mestskej regulácie parkovania PAAS, kde platia rovnaké princípy.
3. Podľa STN 73 6110:2024, článok 16.3.10 Akákoľvek nadstavba, dostavba, prístavba objektu pri zmene jeho úžitkovej plochy alebo zmena užívania objektu, či časti tohto objektu, vyžaduje spracovanie nového výpočtu statickej dopravy pre celý objekt, či priemyselný areál v súlade s touto STN.
4. Parkovacie stojiská zahrnuté vo výpočte statickej dopravy musia byť podľa STN 73 6110:2024, článok 16.3.10 zabezpečené na spevnených plochách vo vlastníctve investora. Tieto miesta nesmú byť vyhradené, prenajaté alebo prevedené do osobného vlastníctva.
5. Podľa STN 73 6110:2024, článok 16.3.15 na všetkých navrhovaných odstavných a parkovacích plochách pre osobné motorové vozidlá musí byť vyhradený počet stojísk pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie podľa platných predpisov. Tieto stojiská musia upraviť podľa tohto predpisu a musí byť k nim zaistený bezbariérový prístup. Podľa vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie č. 532/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov, § 58 ods. 2 „*Na vyznačenej pozemnej, nadzemnej a podzemnej odstavnej a parkovacej ploche pre osobné motorové vozidlá musia byť vyhradené 4 % stojísk, najmenej však jedno stojisko, pre vozidlo osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie a musí byť umiestnené najbližšie k vchodu do príslušnej stavby. Vyhradené stojisko musí spĺňať požiadavky podľa prílohy bodu 3.1. a musí byť označené medzinárodným symbolom prístupnosti uvedeným v prílohe bode 4.*“
6. Vo výpočte statickej dopravy pre Administratívne budovy a verejné inštitúcie je potrebné použiť parameter s väčším nárokom na statickú dopravu, v predložennom návrhu je to plocha a nie zamestnanci.
7. Do výpočtu statickej dopravy doplniť zdôvodnenie použitia regulačného koeficientu mestskej polohy (kmp) a súčiniteľa vplyvu del'by prepravnej práce (kd).



8. Prípadné parkovacie miesta vybudované na miestnych cestách, resp. ich súčastiach musia byť odovzdané správcovi týchto miestnych ciest a nesmú byť zahrnuté vo výpočte statickej dopravy pre túto stavbu.
9. Pri výjazde z navrhovaného objektu musia byť dodržané rozhladové pomery podľa príslušných platných predpisov.
10. Vjazd musí byť vykonaný tak, aby nebola ohrozená ani poškodená miestna cesta a bezpečnosť cestnej premávky na nej, a to najmä zvädzaním a odtekaním vôd na cestné teleso, jeho technickým spracovaním alebo umiestnením. Vjazd pre osobné vozidlá bude dodržaný v šírke 3 m, z dôvodu zavádzania PPS a z dôvodu neskoršieho zavádzania Bratislavského parkovacieho asistenta (PAAS).

**Hlavné mesto SR Bratislavy** zaslalo vyjadrenie k žiadosti o záväzné stanovisko doručenej listom č. MAGS OUIIC 53728/2024-402281/Mar zo dňa 10.06.2024 a po prerokovaní s mestskou časťou v zmysle § 31f ods. 5 zákona č.377/1990 Zb. hlavné mesto SR Bratislavy súhlasí s nesúhlasom mestskej časti Bratislava-Petržalka. Ponecháva svoje vyjadrenie, kde je investičný zámer v súlade s ÚPN mesta a súhlasí s jednoduchou stavbou v rozsahu predloženej dokumentácie, z dôvodu, že „V tomto území má parkovaciú politiku uplatnenú MČ Bratislava-Petržalka a Vilová ulica aj predmetné PM sú v jej správe. Preto je na jej posúdení preusporiadanie parkovacích miest ako aj posúdenie zabratia parkovacích miest (napr. miestom vyplývajúcim z nárokov výpočtu statickej dopravy)“ a zároveň uplatnili nasledovné podmienky:

- posudzovaná nadstavba svojim dispozičným a funkčným riešením nesmie obmedziť prípadnú nadstavbu obdobného rozsahu aj na zvyšných pavilónoch bývalej škôlky;
- parkovacie státi je nutné preukázať na pozemku stavby. Spomenutie nájomnej zmluvy (01.01.2010) na dve PM na vedľajšom pozemku parc. č. 3811/21 nepovažujeme za dostatočné;
- v prípade vykazovania PM na už existujúcich miestach je nevyhnutné preukázať, že tieto PM neboli vykázané v statickej doprave inej stavby;
- riešiť priestor pre odkladanie bicyklov pre navrhovanú funkciu s kapacitou navrhnutou podľa TP 085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry;
- nevyhnutné stavebné úpravy prístupových komunikácií riešiť ako súčasť stavby;
- 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;

#### UPOZORNENIE:

Stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska mestskej časti k jednoduchej stavbe, predložiť mestskej časti Bratislava-Petržalka a hlavnému mestu SR Bratislavy každý projekt zmeny dokončenej stavby, ktorým mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia.

Následné opätovné podanie žiadosti o záväzné stanovisko k investičnému zámeru s upravenou projektovou dokumentáciou musí v plnom rozsahu rešpektovať vyššie uvedené pripomienky.



oddelenie životného prostredia a územného rozvoja  
referát územného rozvoja a GIS

Predložená dokumentácia rieši zmenu stavby budovy so súpisným číslom 2942. Predmetná budova vo výlučnom vlastníctve stavebníka, spoločnosti MGV - TRADING, spol. s r.o., Krupinská 4, 851 01 Bratislava je v katastri nehnuteľností zapísaná na liste vlastníctva č. 2695, okres Bratislava V, obec Bratislava-Petržalka, katastrálne územie Petržalka. Zo zápisu v liste vlastníctva č. 2695 vyplýva, že kataster nehnuteľností eviduje túto budovu nie ako jednu budovu so súpisným číslom 2942 na pozemkoch reg. C-KN parc. č. 3809/2 a parc. č. 3811/20 v k. ú. Petržalka, ale ako dve samostatné nehnuteľnosti, budovy s rovnakým súpisným číslom 2942; a to jednu ako administratívnu budovu s kódom druhu stavby 15, s popisom stavby admin. budova - príst. na pozemku parc. č. 3811/20, k. ú. Petržalka a druhú ako budovu ubytovacieho zariadenia s kódom druhu stavby 13 na pozemku parc. č. 3809/2, k.ú. Petržalka. V zmysle vyššie uvedeného upozorňujeme na nesúlad medzi predloženou projektovou dokumentáciou, ktorej obsahom je zmena stavby – administratívnej budovy so súpisným číslom 2942 na pozemkoch reg. C-KN parc. č. 3809/2 a parc. č. 3811/20 v k. ú. Petržalka a zápisom v citovanom liste vlastníctva.

**Toto záväzné stanovisko pre zmenu dokončenej stavby nenahrádza rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy alebo iné opatrenia mestskej časti Bratislava-Petržalka požadované podľa osobitných predpisov.**

Ing. **Ján Hrčka**  
starosta mestskej časti Bratislava-Petržalka

Príloha:

- overené výkresy: Zakreslenie do katastrálnej mapy

Na vedomie:

- Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy OUIK
- MÚ MČ Bratislava-Petržalka, oddelenie ÚKSPaŠSÚ

