



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLICHY BRATISLAVA**

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

Váš list  
zo dňa 24.03.2022

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIČ 49718/2022-  
357587**

Vybavuje / Linka  
**Ing. Dominika Takáčová  
+421 2 59356 305**

V Bratislave  
**20.05.2022**

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

investor:	XX
investičný zámer:	<b>Rodinný dom, k.ú. Rača, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>24.03.2022</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o zmene stavby pred dokončením</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia zmeny stavby pred dokončením</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. Ľubomír CÍCH-ARTIP, Víťazná 15, 831 06 Bratislava 35</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. Ľubomír Cích autorizovaný stavebný inžinier 5683*I1</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>marec 2021</b>

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** zmenu stavby rodinného domu pred dokončením na pozemkoch reg. KN-C parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Rača, Piesková ulica. Rodinný dom je čiastočne podpivničený s 1 NP a jedným ustúpeným podlažím na úrovni 2.NP. Objekt je zastrešený plochou strechou o výške +6,450 m. V suteréne sa nachádza sklad. Na 1.NP sa nachádza obývací izba s jedálňou, kuchyňa s komorou, práčovňa, hygienické zázemie, chodba so schodiskom vedúcim na 2.NP a do suterénu. Súčasťou 1.NP je aj samostatne prístupná garáž. Z obývacej izby je prístup na 2 terasy, čiastočne prekryté pergolami. Na 2.NP sa nachádzajú 4 izby, šatník a 2 kúpeľne.

Zmena stavby spočíva v presune garážovej brány z východnej strany na južnú stranu, zastavaní plochej strechy na severnej strane (spálňa, šatník, kúpeľňa) v úrovni 2.NP, rozšírení priestoru o balkón zo spálne a zväčšení 2 izieb, čím vznikne prekrytý priestor nad vstupom do objektu a dôjde k zmenšeniu terasy na južnej strane. Na pozemku stavby sa navrhuje bazén - predĺženie jednej z terás.

Objekt je napojený na inžinierske siete – verejnú kanalizáciu, verejný vodovod, zásobovanie plynom a elektrickou energiou. Dažďové vody sú odvádzané do vsakovacieho systému na pozemku stavby.

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

- výmera záujmového územia: **597,00 m<sup>2</sup>**
- zastavaná plocha: **148,90 m<sup>2</sup>**

- podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>neuvedená</b>
- zeleň:	
na teréne:	<b>305,10 m<sup>2</sup></b>
- počet bytov:	<b>1</b>
- počet podlaží PP/NP:	<b>1/2</b>
- počet parkovacích miest:	<b>3</b>

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia: Dopravný prístup je riešený z Pieskovej ul.. Nároky statickej dopravy sú navrhované v počte 3 stojísk – 2 stojiská v garáži a 1 stojisko situované na spevnenej ploche v exteriéri.

**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 zmeny stavby pred dokončením 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. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Rača, 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 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 nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

#### **Spôsoby využitia funkčných plôch**

**Prevládajúce:** rôzne formy zástavby rodinných domov.

**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.

**Nepripustné:** V území nie je prípustné umiestňovať najmä - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov, bytové domy nad 4 nadzemné podlažia, 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 umyvárňou automobilov a plničkou plynu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

#### **Intenzita využitia územia:**

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 účelné obsiahnuť detail a zložitost', 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.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **vo vonkajšom meste** kde prevládajú komplexy zástavby, areály, bytová zástavba sídliskového typu a rozsiahle územia zástavby rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov zástavby.

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:**

- vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102 patria rodinné domy medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy.
- Navrhovaná zmena stavby pred dokončením **je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.**

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

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia priemer. hodnoty vo FP
- záujmové územie:	<b>597,00 m<sup>2</sup></b>		
- zastavaná plocha:	<b>148,90 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,25</b>	<b>IZP<sub>priem</sub> = 0,40</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>288,09 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 0,49</b>	<b>IPP<sub>priem</sub> = 0,62</b>
- započítateľná zeleň:	<b>305,01 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,51</b>	<b>KZ<sub>priem</sub> = 0,44</b>

- Z uvedených hodnôt pri výpočte regulatívov intenzity využitia záujmového územia je zrejmé, že v riešenej funkčnej ploche sú odlišnosti vo veľkosti pozemkov, v zastavaných a podlažných plochách jednotlivých objektov vo vzťahu k ich záujmovým pozemkom, z dôvodu jestvujúcej parcelácie a osadenia objektov na pozemkoch.
- Ukazovatele intenzity využitia záujmového pozemku IZP a IPP dosahujú nižšie hodnoty ako sú priemerné ukazovatele intenzity využitia územia vo funkčnej ploche, a zároveň dosahujú porovnateľné hodnoty ako objekty s rovnakým charakterom zástavby vo funkčnej ploche - **princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný.**

Predložená zmena stavby pred dokončením **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

so zmenou stavby pred dokončením:	<b>Rodinný dom</b>
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	<b>XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX</b>
v katastrálnom území:	<b>Rača</b>
miesto stavby:	<b>Piesková ulica</b>

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 riešenia dopravného vybavenia:**

- vzhľadom na predloženú dokumentáciu požadujeme, aby bol vzhľadom na šírkové usporiadanie vjazdov k predmetnej stavbe rodinného domu rešpektovaný výkres „SITUÁCIA – VJAZD, CESTA“, kde vjazd do garáže má šírku 6 m a vjazd k spevneným plochám 3 m;
- pri vjazdoch a výjazdoch na komunikáciu žiadame dodržať z hľadiska bezbariérového pohybu chodcov súčasnú niveletu chodníka, nájzdová rampa je v polohe obrubníka. Samotný prejazd chodníkom odporúčame kvôli bezpečnosti chodcov zdôrazniť v materiálovom riešení;

### **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 kvôli zatieneniu prestriedať stromami;
- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklímy mestského prostredia realizovať ploché strechy ako vegetačné (min. extenzívne);
- 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.;

- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu;
- pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu, riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území.

### **UPOZORNENIE:**

V predloženej projektovej dokumentácii neboli uvedené všetky záujmové pozemky. Parcelné čísla pozemkov uvedené v predmetnom záväznom stanovisku sú uvedené podľa aktuálneho stavu katastra nehnuteľností.

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.

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: potvrdené výkresy: situácia – vjazd, cesta

Co: MČ Bratislava – Rača  
potvrdené výkresy: situácia – vjazd, cesta  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

**Ing. arch. Matúš Vallo v.r.**  
primátor