



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pán

**MT Inžiniering, s.r.o.**

Kapicova 7

851 01 Bratislava

Váš list  
zo dňa **22.06.2022**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIK 55846/2022-  
546075**

Vybavuje / Linka  
**Ing. Eva Galiňska  
+421 2 59356 294**

V Bratislave  
**15.12.2022**

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

investor:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
investičný zámer:	„Rekonštrukcia a prístavba rodinného domu – Lediny xx“, pozemky reg. „C“ KN parc. č. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, k.ú. Lamač, Bratislava
žiadosť zo dňa:	22.06.2022, doplňovaná 26.07.2022, 28.09.2022 a 29.11.2022
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie spojené so stavebným konaním
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
zodpovedný projektant:	Ing. Ján Šelc autorizovaný stavebný inžinier 2338*A*1
dátum spracovania dokumentácie:	10/2022

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** rekonštrukciu a prístavbu jestvujúceho rodinného domu. Po prestavbe bude v rodinnom dome jedna bytová jednotka. Prístavba je navrhovaná v zadnej časti domu a jej realizácia si vyžiada odstránenie jestvujúcej šopy a časti rodinného domu. Pôdorys prístavby je obdĺžnikového tvaru rozmerov 8,5 x 9,85 m. Celkový pôdorysný tvar rodinného domu po prestavbe bude v tvare písmena „L“ s maximálnymi pôdorysnými rozmermi 22,89 x 8,5 m.

Rodinný dom bude mať v časti prístavby jedno nadzemné podlažie a podkrovia, v rekonštruovanej časti bude mať jedno nadzemné podlažie.

Zastrešenie objektu je navrhované sústavou šikmých sedlových striech s výškou hrebeňa strechy nad rekonštruovanou časťou + 5,48 m a v časti prístavby + 8,42 m. Výškové osadenie objektu je určené na úrovni 1.NP ± 0,000 v časti prístavby = 122,35 m n.m. Bpv. V rekonštruovanej časti je výška podlahy na úrovni - 0,34 m = 122,01 m n.m. Bpv.

Napojenie objektu na inžinierske siete je z ulice Lediny. Dažďové vody sú odvádzané samostatnou dažďovou kanalizáciou do vsakovacieho zariadenia na pozemku investora.

**TELEFÓN**  
+421 2 5935 6111

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

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

- výmera záujmového územia (vrátane časti prenajatého pozemku):	<b>654,00 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha:	<b>159,21 m<sup>2</sup></b>
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>244,21 m<sup>2</sup></b>
- zeleň	<b>205,00 m<sup>2</sup></b>
- počet bytov:	<b>1</b>
- počet podlaží PP/NP:	<b>0/1+podkrovie</b>
- počet parkovacích miest:	<b>3</b>

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Dopravný prístup je zabezpečený z ulice Lediny jestujúcim vjazdom cez pozemok reg. „C“ KN parc. č. xxxxxx, k.ú. Lamač. Statická doprava je navrhnutá na pozemku stavby v počte 3 pozdĺžne parkovacie stojiská na vonkajšej spevnenej ploche.

**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 stavby 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 riešenej stavby ÚPN stanovuje **funkčné využitie územia:**

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie**

**Funkčné využitie územia:**

**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 požiaru 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 reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Lamač sú súčasťou územia, ktoré ÚPN definuje ako **stabilizované**. Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom ÚPN 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 zložitost', ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast, resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Regulácia využitia územia v stabilizovaných územiach vo vonkajšom meste:

- **vo vonkajšom meste** sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského typu, prevláda uličná zástavba lemujúca mestské komunikácie. Pre vonkajšie územie sú charakteristické komplexy zástavby, areály, územia bytovej zástavby sídliskového typu a rozsiahle územia najmä izolovanej zástavby rodinných domov. V dotváraní území je rovnako ako v predošlých prípadoch 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. Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť 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:**

- vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102 patria rodinné domy medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy;
- navrhovaná rekonštrukcia a prístavba rodinného domu 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 <b>návrh</b>	intenzita využitia - priemer. hodnoty vo FP
- výmera záujmového územia:	<b>654,00</b> m <sup>2</sup>		
- zastavaná plocha:	<b>158,10</b> m <sup>2</sup>	<b>IZP = 0,24</b>	<b>IZP<sub>priem.</sub> = 0,30</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>199,96</b> m <sup>2</sup>	<b>IPP = 0,31</b>	<b>IPP<sub>priem.</sub> = 0,56</b>
- započítateľná zeleň:	<b>205,00</b> m <sup>2</sup>	<b>KZ = 0,31</b>	<b>KZ<sub>priem.</sub> = 0,53</b>

- **Navrhovaná zmena dokončenej stavby rodinného domu nenaruša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry** a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby. Svojou mierkou a osadením na pozemku rešpektuje existujúcu uličnú čiaru a okolitú zástavbu. Ukazovatele intenzity využitia záujmového pozemku IZP a IPP dosahujú nižšie hodnoty, ako je priemer vo funkčnej ploche. Koeficient zelene dosahuje nižšiu hodnotu ako je priemerná hodnota v záujmovej funkčnej ploche, avšak dosahovaná hodnota vzhľadom na už jestvujúci stav s nízkou výmerou zelene na záujmových pozemkoch je akceptovateľná. Prístavba je navrhovaná z väčšej časti na pôvodne zastavaných resp. spevnených plochách.

Uvažovaná zmena dokončenej stavby **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

s rekonštrukciou a prístavbou:	<b>Rodinný dom Lediny xx</b>
na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č.:	<b>xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx</b>
v katastrálnom území:	<b>Lamač</b>
miesto stavby:	<b>ul. Lediny</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;
- hodnota koeficientu zastavanej plochy vyšla nižšia ako sú priemerné hodnoty v záujmovej funkčnej ploche iba na základe skutočnosti, že stavebník si prenajal časť pozemku reg. „C“ KN parc. č. xxxxxx, k.ú. Lamač o výmere 220 m<sup>2</sup>. Z uvedeného dôvodu je potrebné stavbu povoliť ako stavbu dočasnú na dobu trvania nájomnej zmluvy, prostredníctvom, ktorej bude zabezpečená dostatočná výmera pozemku počas celého obdobia užívania stavby;

#### **z hľadiska riešenia technického vybavenia:**

##### **do projektu pre stavebné povolenie je potrebné doplniť:**

- odvádzanie zrážkových vôd zo spevnených plôch musí byť navrhnuté tak, aby dažďové vody nestekali na cudzie pozemky;

**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;
- 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;
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a zlepšiť kondíciu územia z hľadiska zadržiavania zrážkovej vody napr. výškou substrátu nad konštrukciami ako aj prírodnými vodozadržnými opatreniami;

**z hľadiska budúcich majetkovo - 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:**

Osadením okna v obytnej miestnosti č. 104 na 1.NP v pristavovanej časti objektu navrhovaná stavba nerešpektuje odstupové vzdialenosti stavieb stanovené v § 6 Vyhľ. č. 532/2002 Z.Z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

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.

**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.

Príloha: potvrdený výkres: Koordinačná situácia

Co: MČ Bratislava – Lamač

potvrdený výkres: Koordinačná situácia

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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