



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váš list  
zo dňa **18.08.2022**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIIC 41969/2023-  
78218**

Vybavuje / Linka  
**Ing.arch. Marta Koleková  
+421 2 59356 289**

V Bratislave  
**28.02.2023**

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

investor:	XX
investičný zámer:	<b>Rekonštrukcia rodinného domu, Beckovská ulica č. xxxxxx k.ú. Trnávka, Bratislava II</b>
žiadosť zo dňa:	<b>18.08.2022 doplnená 22.09.2022, 26.10.2022, 30.11.2022, 31.01.2023, 17.02.2023, 28.02.2023</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre dodatočné stavebné povolenie</b>
Spracovateľ dokumentácie:	<b>MFA, s.r.o., Čechinová 2, 821 05 Bratislava</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Marek Fillo autorizovaný architekt 1452 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>04/2022 revízia 2/2023</b>

**Predložená projektová dokumentácia s názvom „Rekonštrukcia rodinného domu, Beckovská ulica č. xxxxxx, k.ú. Trnávka, Bratislava II“ rieši:** zrealizovanú zmenu dokončenej stavby rodinného domu (ďalej len „RD“), nachádzajúceho sa v existujúcej uličnej zástavbe rodinných domov na Beckovskej ulici č. xx, k.ú. Trnávka, Bratislava.

Rekonštrukcia RD (1 b. j.) na parc. č. xxxxxx riešila dispozičné zmeny na 1. NP a v podkroví, asanáciu pôvodnej terasy bez podpivničenia na severnej fasáde RD, návrh pivnice – do suterénu (1. PP) rekonštruovaného RD so samostatným novým vybudovaným schodiskom zo strany záhrady. Na streche navrhovanej pivnice vznikne nová terasa s prepojením do existujúceho RD.

Na pozemku investora na parc. č. xxxxxxxx sa nachádza existujúci RD s 1 b. j., ktorý nie je predmetom riešenia. Stavebnou úpravou RD na parcele č. xxxxxx vznikne samostatná bytová jednotka v úrovni 2. NP a s hosťovskou izbou na 1. NP.

Na 1. NP bol zrealizovaný priestor pre poskytovanie služieb - rehabilitačné cvičenie so vstupom z ulice Beckovská, v zmysle predloženej projektovej dokumentácie.

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

- výmera záujmového územia: **665,00 m<sup>2</sup>**
- zastavaná plocha: **218,50 m<sup>2</sup>**

**TELEFÓN**  
+421 2 5935 6111

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

- podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>303,00 m<sup>2</sup></b>
- zeleň: na teréne spolu:	<b>341,20 m<sup>2</sup></b>
- spevnené plochy spolu:	<b>105,30 m<sup>2</sup></b>
- počet bytov:	<b>2</b>
- počet podlaží PP/NP:	<b>½ /1 + podkrovie</b>

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

**Z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia** k projektovej dokumentácii rekonštrukcie RD - **projekt pre dodatočné povolenie stavby** na Beckovskej ulici v zmysle predloženej projektovej dokumentácii **uvádzame:**

- v zmysle **Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06 a 07** (ďalej len „ÚPN“), predmetná stavba v k.ú. Bratislava – Trnávka **nie je v kolízii** so žiadnym dopravným výhľadovým zámerom.

**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 k dodatočnému povoleniu 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, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Trnávka, 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 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.

**Nepřípustné:** 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 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.

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 územia 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:**

- vo funkčnom využití územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, kód funkcie **102**, patria rodinné domy medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy;

- **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>
- výmera záujmového územia:	<b>665,00 m<sup>2</sup></b>	
- zastavaná plocha:	<b>218,5 m<sup>2</sup></b>	IZP = <b>0,329</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>303,00 m<sup>2</sup></b>	IPP = <b>0,456</b>
- započítateľná zeleň:	<b>341,20 m<sup>2</sup></b>	KZ = <b>0,513</b>

kód funkcie <b>102</b>	existujúci stav funkčnej plochy	stav funkčnej plochy vrátane zámeru investora	zámer investora
<b>IZP</b>	0,258	0,261	0,329
<b>IPP</b>	0,460	0,460	0,456

- **Zrealizovaná stavba nenaruša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry** a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby. Svojou mierkou a osadením na pozemku rešpektuje okolitú zástavbu.

Zrealizovaná stavba RD **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 dodatočným povolením stavby:	<b>Rekonštrukcia rodinného domu na Beckovskej ulici, Bratislava – Ružinov</b>
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	<b>XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX</b>
v katastrálnom území:	<b>Trnávka</b>
miesto stavby:	<b>Beckovská 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 dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia;
- vzhľadom na dosahovanú hodnotu IZP na pozemku investora, hodnotíme tento stav ako konečný (bez možnosti ďalšieho navyšovania IZP v budúcnosti).

**z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- Predložená je projektová dokumentácia rekonštrukcie RD, na parc. č. xxxxxxxxxx - **projekt pre dodatočné povolenie stavby** na ulici Beckovská. Jedná sa o úpravu dispozičného riešenia a výstavbu exteriérovej terasy so schodiskom do jestvujúceho suterénu zo strany záhrady.  
K predloženej dokumentácii **nemáme pripomienky**.

**z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- 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 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;
- 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.

## **UPOZORNENIE:**

Predmetné pozemky sa nachádzajú v ochrannom pásme letísk a heliportov.

Rodinný dom na parcele č. xxxxxxxxxxxx bude skolaudovaný v zmysle predloženého funkčného využitia, ako rodinný dom s 1 bytovou jednotkou a malou prevádzkou.

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: č. D1 – Situácia, navrhovaný stav, M 1:200  
č. 07 – Pôdorys 1. PP – navrhovaný stav, M 1:75  
č. 08 – Pôdorys 1. NP – navrhovaný stav, M 1:75  
č. 09 – Podkrovie – navrhovaný stav, M 1:75  
č. 10 – Rez A-A' – navrhovaný stav, M 1:75  
č. 12 – Pohľad z dvora – navrhovaný stav, M 1:75

Co: MČ Bratislava – Ružinov  
potvrdené výkresy: č. D1 – Situácia, navrhovaný stav, M 1:200  
č. 07 – Pôdorys 1. PP – navrhovaný stav, M 1:75  
č. 08 – Pôdorys 1. NP – navrhovaný stav, M 1:75  
č. 09 – Podkrovie – navrhovaný stav, M 1:75  
č. 10 – Rez A-A' – navrhovaný stav, M 1:75  
č. 12 – Pohľad z dvora – navrhovaný stav, M 1:75

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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