



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**MT inžiniering s.r.o.**

Kapicova 7

851 01 Bratislava

Váš list  
zo dňa 16.12.2022

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIK 44404/2023-  
117132**

Vybavuje / Linka  
**Ing. arch. Ľuboš Labanc  
+421 904 590 019**

V Bratislave  
**22.05.2023**

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

investor:	XX
investičný zámer:	<b>Rodinný dom Prievoz, k.ú. Ružinov, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>16.12.2022; doplnenie: 22.05.2023</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o dodatočnom povolení stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia „Dodatočné povolenie stavby“</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Igor Šarocký Ing. arch. Ján Škotta</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Ján Škotta, autorizovaný architekt 1975AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>11. 2022</b>

Na pôvodné riešenie predmetnej stavby Hlavné mesto SR Bratislava vydalo súhlasné záväzné stanovisko k investičnej činnosti č. MAGS OUIK 49641/17-355770 zo dňa 22.09.2017. Následne príslušný stavebný úrad, ktorým je Mestská časť Bratislava – Ružinov, dňa 25.02.2019 vydal územné rozhodnutie č. SU/CS 438/2018/12/JAM/AMR/ABA-49 (právoplatné dňa 01.04.2019) a dňa 08.08.2019 vydal stavebné povolenie č. SU/CS 11666/2019/3/MGU-136 (právoplatné dňa 12.09.2019).

K upravenému riešeniu predmetnej stavby (typ konania podľa stavebného zákona: konanie o zmene stavby pred dokončením) bolo dňa 11.05.2021 vydané záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS OUIK 49692/21-252389. Posudzovaná bola dokumentácia zmeny stavby pred dokončením s dátumom spracovania 07. 2020, spracovateľ projektovej dokumentácie: Ing. arch. Igor Šarocký a Ing. arch. Ján Škotta, zodpovedný projektant: Ing. arch. Ján Škotta, autorizovaný architekt 1975AA. Uvedené záväzné stanovisko nebolo použité, neprebehlo konanie o zmene stavby pred dokončením.

Posudzovaná stavba bola sčasti zrealizovaná v rozpore s uvedeným stavebným povolením č. SU/CS 11666/2019/3/MGU-136.

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** zmenu rodinného domu na Slivkovej ulici, ktorá spočíva len v jeho rozšírení smerom do dvorovej časti o jednopodlažný skladový priestor, prekrytú terasu a v rozšírení spevnenej plochy pred celou dĺžkou predmetného zastrešenia terasy (rozmery pridanej spevnenej plochy: dĺžka 4,03 m, šírka 0,97 m). Zastrešenie je riešené pultovou strechou.

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

**TELEFÓN**  
+421 2 5935 6111

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

	<u>povolený stav*</u>	<u>navrhovaný stav</u>
- výmera záujmového územia:	355,00 m <sup>2</sup>	355,00 m <sup>2</sup>
- celková zastavaná plocha:	89,65 m <sup>2</sup>	119,22 m <sup>2</sup>
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	179,28 m <sup>2</sup>	208,85 m <sup>2</sup>
podlažná plocha bytovej funkcie:	179,28 m <sup>2</sup>	208,85 m <sup>2</sup>
podlažná plocha nebytovej funkcie:	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
- zeleň:		
na teréne:	180,82 m <sup>2</sup>	153,30 m <sup>2</sup>
započítateľná zeleň:	180,82 m <sup>2</sup>	153,30 m <sup>2</sup>
- spevnené plochy:	86,03 m <sup>2</sup>	82,48 m <sup>2</sup>
- počet bytov:	1	1
- počet podlaží PP/NP:	2	2
- počet parkovacích miest:	3	3

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia: pre stavbu rodinného domu sa zabezpečujú na pozemku 3 parkovacie miesta s dopravným prístupom z príľahlej Slivkovej ulice. Riešenie dopravného vybavenia nie je predmetom posudzovanej zmeny.

**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. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Ružinov, 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.

#### **Neprípustné:**

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 umyvárnou 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 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:**
- Vo funkčnom využití územia *málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102*, patria rôzne formy zástavby rodinných domov medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Posudzovaným rozšírením rodinného domu sú priestory funkcie bývania. **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):

	intenzita využitia plošné bilancie	rozmedzie intenzity využitia záujmové územie	rozmedzie intenzity využitia v dotknutej funkčnej ploche
		návrh	
- výmera záujm. územia:	<b>355,00</b> m <sup>2</sup>		
- zastavaná plocha:	<b>119,22</b> m <sup>2</sup>	<b>IZP = 0,336</b>	<b>IZP: 0,208 - 0,545</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>208,85</b> m <sup>2</sup>	<b>IPP = 0,588</b>	<b>IPP: 0,208 – 1,076</b>
- započítateľná zeleň:	<b>153,30</b> m <sup>2</sup>	<b>KZ = 0,432</b>	<b>KZ: 0,260 – 0,707*</b>

(\* pozn.: interval hodnôt KZ dosahovaný v dotknutej funkčnej ploche je vypočítaný na základe predložených plošných bilančných údajov)

- Z uvedených hodnôt regulatívov intenzity využitia záujmového územia je zrejmé, že v riešenej funkčnej ploche sú veľké odlišnosti v zastavaných a podlažných plochách jednotlivých objektov vo vzťahu k ich záujmovým pozemkom, rovnako ako aj v ich podlažnosti. Zástavba je nesúrodá aj v rámci uličnej zástavby.
- Predmetná funkčná plocha sa v súčasnosti transformuje na intenzívnejšiu zástavbu. Pôvodné prízemné rodinné domy s podkrovím resp. s povalovým priestorom sa postupne nahrádzajú rodinnými domami s 2 NP resp. s 1 NP a podkrovím, pričom dosahujú aj vyššie hodnoty IZP na pozemok stavby. Vytvárajú však kompaktné mestské prostredie rodinných domov v zmysle požiadaviek ÚPN.
- **Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný** - dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku dosahujú porovnateľné hodnoty ako objekty vo funkčnej ploche, ktoré už prešli transformáciou na intenzívnejšiu zástavbu v súlade s funkčným využitím predmetného územia. Navrhovaný objekt svojou mierkou a osadením rešpektuje existujúcu uličnú čiaru.

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 Prievoz</b>
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	XX
v katastrálnom území:	<b>Ružinov</b>
miesto stavby:	<b>Slivková 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:**

- žiadame zachovať súčasnú kontinuitu príslušného chodníka;

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

- pri kolaudačnom konaní stavby preukázať zachytenie a zaústenie zrážkových vôd na vlastnom pozemku;

#### **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 a adaptácie na zmenu klímy** v ďalšom stupni PD rešpektovať ÚPN 2007 - Zmeny a doplnky 07, kapitola 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:

- zvyšovať podiel plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, komunikácií a parkovísk;
- zvyšovať podiel plôch zelene výsadbou stromov; výber drevín prispôbiť stanovištným pomeroch a dopadom na dôsledky zmeny klímy;

- 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;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame realizáciu vertikálnych zelených stien, fasád a vegetačných striech; zvoliť svetlé materiály a farby;
- 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;

#### **UPOZORNENIE:**

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.

Časť predloženej dokumentácie (architektonicko-stavebné riešenie) sme si ponechali.

Príloha: ostatná časť dokumentácie  
potvrdené výkresy: Situácia – koordinačná (01B), Rez A-A (05)

Co: MČ Bratislava – Ružinov  
potvrdené výkresy: Situácia – koordinačná (01B), Rez A-A (05)  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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