



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**DJ engineering, s.r.o.**

Slniečnicová 5C  
900 41 Rovinka

Váš list  
zo dňa **11.04.2024**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIK 51021 /2024-  
191317/Zsi**

V Bratislave  
**05.06.2024**

**VEC: Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy**

investor:	XX v zastúpení DJ engineering, s.r.o.
názov stavby:	<b>„Rodinný dom na Peknej ceste“</b>
pozemky reg. C-KN, parc. č., k. ú.:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, k. ú. <b>Vinohrady</b>
miesto satvby:	<b>Pekná cesta</b>
žiadosť doručená dňa:	<b>11.04.2024</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o dodatočnom povolení stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre dodatočné stavebné povolenie</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. Peter Strapko, evid. č. 6446*I1</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>07/2023</b>

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b) a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva ako príslušný orgán územného plánovania v zmysle § 24 ods. 4 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a 4, § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 a ods. 9 až 12, § 40a až § 40c zákona č. 200/2022 Z.z.

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**  
ako príslušný orgán územného plánovania

**N E S Ú H L A S Í**

**so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie**

**Predložená projektová dokumentácia (PD) rieši:** stavbu rodinného domu (RD), ktorý bol v rokoch 2014 až 2016 postavený bez stavebného povolenia. Stavba je pôdorysne usporiadaná do dvoch vzájomne posunutých obdĺžnikov, má jedno podzemné, dve nadzemné a jedno ustúpené podlažie. Atika trojúrovňovej plochej strechy dosahuje na najvyššom, t. j. ustúpenom podlaží výšku + 10,450 m – počítané od podlahy 1. NP = ± 0,000, čo zodpovedá nadmorskej výške + 171,960 m n. m. Bpv. RD s jednou bytovou jednotkou poskytuje priestory pre šesť samostatných izieb, dve „spoločenské“ miestnosti spojené s kuchyňou, šatníky

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

a hygienické zariadenia. Podzemné podlažie (pod časťou RD) je prístupné od ulice a nachádza sa tu garáž pre dva osobné automobily a technická miestnosť. V juhozápadnom rohu stavebného pozemku sa nachádza zapustený bazén, ktorého dno je v hĺbke – 1,8 m.

#### **Stavba z hľadiska dopravného riešenia:**

Statická doprava je riešená v garáži a na spevnenej ploche – spolu 3 PM. Spevnená plocha pred garážou, označená tiež ako „vjazd na pozemok“, má rozmery 16,345 m x 6,391 m, a jej prevažná časť (o šírke cca 4,2 m) sa nachádza na pozemku hlavného mesta SR Bratislavy.

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

- výmera záujmového územia:	<b>656,00 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha:	<b>196,08 m<sup>2</sup></b>
- spevnené plochy:	<b>101,20 m<sup>2</sup></b>
- bazén:	<b>28,86 m<sup>2</sup></b>
- plocha zelene:	<b>332,86 m<sup>2</sup></b>
- počet podlaží PP/NP:	<b>1/ 2 + ustúpené</b>
- počet parkovacích miest:	<b>3</b>

Objektová skladba:

SO 01	<b>Rodinný dom</b>
SO 02	<b>Bazén</b>
SO 03	<b>Studňa</b>
SO 04	<b>Prípojka elektrickej energie</b>
SO 05	<b>Oplotenie a oporný múr</b>
SO 06	<b>Prípojka splaškovej kanalizácie</b>
SO 07	<b>Dažďová kanalizácia</b>
SO 08	<b>Spevnené plochy</b>

#### **Posúdenie zrealizovanej stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08 (ďalej ako „ÚPN“).**

Pre územie, ktorého súčasťou sú **predmetné pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx, k. ú. Vinohrady**, ÚPN stanovuje:

#### **Funkčné využitie územia:**

**A. OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, informačný kód S**

**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.

#### **Intenzita využitia územia:**

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**.

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. Predmetná rozvojová plocha s **informačným kódom S** je situovaná na území, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa, ktorá **obsahuje jej reguláciu**.

## **B. Námestia a ostatné komunikačné plochy** – bez regulačného kódu (biele plochy)

Námestia a ostatné komunikačné plochy sú verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť.

Predmetné pozemky sú súčasťou územia, pre ktoré bol spracovaný bol spracovaný „**Územný plán zóny Podhorský pás**“ (ďalej ako „ÚPN-Z“), schválený uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava - Nové Mesto č. 22/10 zo dňa 13.06.2006, vyhlásený VZN č. 2/2006 v znení zmien a doplnkov. Obstarávateľom predmetného ÚPN-Z je mestská časť Bratislava-Nové Mesto.

### **ÚPN-Z pre predmetné územie stanovuje nasledovnú reguláciu:**

#### **A. Obytné územie rodinných domov**

**Funkčné usporiadanie:** Obytné územie rodinných domov je územie pozemkov, zastavané objektmi rodinných domov (podľa § 43b novely zákona č. 50/76 Zb. – stavebný zákon, ods. 1 písm. b) a ods. 3), alebo je na zastavanie rodinnými domami určené. Celý objekt rodinného domu môže byť využitý aj pre malé školské a zdravotnícke zariadenia (jasle, škôlka, súkromná ambulancia lekára a pod.), s podmienkou zabezpečenia potrebných parkovacích miest na pozemku, prináležiacemu k objektu a s podmienkou, že prevádzkou zariadenia nebude zhoršená kvalita obytného prostredia.

**Priestorové usporiadanie:** Nové objekty v riešenom území musia byť umiestňované a povoľované v rámci plochy vymedzenej na pozemkoch regulačnými prvkami priestorového usporiadania tak, ako sú stanovené vo výkrese č.7 a č.8 územného plánu:

- a) **Uličná čiara** predstavuje hranicu medzi stavebnými pozemkami a verejným priestorom komunikácií.
- b) **Hlavná stavebná čiara** je čiara, ohraničujúca z uličnej strany pôdorys hlavnej stavby na pozemku.
- c) **Podružná stavebná čiara** je čiara ohraničujúca z uličnej strany pôdorys drobných doplnkových stavieb na pozemku (garáže, prístrešky, rampy, schodiská, terasy a pod.) mimo hospodárskych a skladových objektov.
- d) **Hranica novej zástavby pozemku** vymedzuje možné ohraničenie pôdorysu novo navrhovaných objektov na ploche pozemku.

#### **Limity využitia územia:**

- a) maximálny počet nadzemných podlaží je **2\***
- b) maximálny koeficient zastavanej plochy je **0,3**
- c) minimálny koeficient voľnej zelenej plochy je **0,6**

\*Do počtu podlaží (maximálna podlažnosť) nie je zahrnuté podkrovie, povala a posledné ustupujúce podlažie (STN 73 43 01, body 2.19, 2.20 a bod 4.1.7 písm. a, b).

## **B. Plochy komunikácií**

**Funkčné usporiadanie:** Plochy komunikácií sú plochy jestvujúcich miestnych komunikácií a tie plochy, ktoré sú určené na stavby pre dopravu – t. j. na výstavbu obslužných komunikácií a verejných parkovacích plôch, komunikácií s ukľudnenou dopravou, peších komunikácií a priestranstiev a sprievodnej zelene.

**Usporiadanie dopravy:** Sústava cestných komunikácií v sektore č. 4 – Slanec: jestvujúca komunikácia, funkčnej triedy C - **Pekná cesta/C3/M08/40**.

Zvýšené nároky na statickú dopravu, ktoré budú vyvolané výstavbou nových a prestavbou pôvodných objektov, je potrebné riešiť mimo verejných komunikácií a priestranstiev.

## Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN a ÚPN-Z uvádzame:

### - z hľadiska funkčného využitia:

- podľa ÚPN:
  - o vo funkčnej ploche (FP) – málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, patria stavby rodinných domov medzi prevládajúci spôsob využitia FP;
  - o vo FP – námestia a ostatné komunikačné plochy – ako verejne prístupné nezastavané plochy, nemôžu byť využívané pre splnenie nárokov statickej dopravy, pričom zrealizovaná spevnená plocha s vyznačeným parkovacím státím zasahuje do tejto FP cca 4,2 m;
- podľa ÚPN-Z:
  - o vo funkčnom usporiadaní – obytné územia rodinných domov – ide o plochy zastavané, alebo určené na zastavanie rodinnými domami;
  - o vo funkčnom usporiadaní – plochy komunikácií – ide o plochy jestvujúcich komunikácií, alebo o plochy, ktoré sú určené na stavby pre dopravu, napríklad miestne cesty, verejné parkovacie plochy, pešie komunikácie a pod.; na danej ploche, nie je možné umiestniť parkovacie státa pre splnenie nárokov statickej dopravy, keďže podľa ÚPN-Z platí: „Zvýšené nároky na statickú dopravu, ktoré budú vyvolané výstavbou nových a prestavbou pôvodných objektov, je potrebné riešiť mimo verejných komunikácií a priestranstiev“.
- z uvedeného vyplýva, že z hľadiska funkčného využitia zrealizovaný rodinný dom nie je v súlade s ÚPN ani s ÚPN-Z, a to z dôvodu umiestnenia parkovacích státí na FP, ktorá má zostať verejná a nemôže byť využitá na krytie nárokov statickej dopravy pre stavby na prilahlých pozemkoch;

### - z hľadiska priestorového usporiadania:

- pôdorys hlavnej stavby z uličnej strany presahuje za hlavnú stavebnú čiaru o cca 1,6 m, čím je z hľadiska priestorového usporiadania v rozpore s ÚPN-Z;

### - z hľadiska intenzity/limitov využitia záujmového územia (na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

- ÚPN určuje, že podrobnejšiu reguláciu obsahuje ÚPN-Z a z toho dôvodu je stavba z hľadiska intenzity využitia záujmového územia posudzovaná podľa limitov využitia, ktoré stanovuje ÚPN-Z:

	intenzita využitia - záujmové územie	intenzita využitia - regulatívy podľa ÚPN-Z
- výmera záujmového územia:	<b>656,00 m<sup>2</sup></b>	
- počet nadzemných podlaží:	<b>2 + ustúpené</b>	<b>maximálne 2 + ustúpené</b>
- koeficient zastavanej plochy (KZP):	<b>0,299</b>	<b>maximálne 0,3</b>
- koeficient voľnej zelenej plochy KVZP):	<b>0,462</b>	<b>minimálne 0,6</b>

- porovnaním limitov, ktoré určuje ÚPN-Z bolo zistené, že stavba nerešpektuje požadovaný minimálny KVZP, keďže je menší ako 0,6; zrealizovaná stavba je z tohto hľadiska v rozpore s ÚPN-Z; konštatujeme, že podľa našich overovacích prepočtov sú výmera voľnej zelenej plochy a prislúchajúci KVZP menšie, ako ich hodnota v PD, pričom aj podľa bilancii v PD je KVZP menší ako jeho požadovaná minimálna hodnota podľa ÚPN-Z;

### - z hľadiska dopravného riešenia:

- nesúhlasíme s umiestnením vonkajších parkovacích miest (na spevnenej ploche), ktoré sa nachádzajú na pozemku hlavného mesta SR Bratislavy; parkovacie miesta môžu byť umiestnené výlučne na pozemku investora v zmysle Vyhlášky č. 532/2002 Z. z.;
- dopravné pripojenie na nadradenú cestnú sieť (výjazd) musí byť riešené v maximálnej šírke 6 m, vrátane polomerov smerových oblúkov.

## **ODÔVODNENIE:**

Zrealizovaná stavba RD nerešpektuje ÚPN-Z z hľadiska priestorového usporiadania, keďže hlavná stavba siaha za hranicu hlavnej stavebnej čiary a rovnako ani z hľadiska limitov využitia územia, pretože koeficient voľnej zelenej plochy územia nedosahuje minimálny koeficient voľnej zelenej plochy, stanovený ÚPN-Z.

Zrealizovaná stavba nerešpektuje zásady územnoplánovacej dokumentácie z hľadiska funkčného využitia, pretože parkovacím státím a spevnenou plochou zasahuje do FP námestia a ostatné komunikačné plochy (ÚPN), resp. plochy komunikácií (ÚPN-Z) a hoci je vyznačené jedno PM, podľa dostupných verejných mapových portálov sa na parkovanie používa celá spevnená plocha (v PD nazvaná ako „vjazd“). Uvedené je neprijateľné aj z hľadiska dopravného riešenia, keďže spevnená plocha na parkovanie pre potreby RD je bez povolenia vybudovaná na pozemkoch hlavného mesta a vjazd na pozemok je široký viac ako 16 m, pričom akceptovateľná šírka vjazdu je maximálne 6,0 m.

### **Toto záväzné stanovisko nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.**

Toto záväzné stanovisko 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.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b) a ods. 2 č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov dáva žiadateľovi do pozornosti, že podľa § 140b ods. 4 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: Projektová dokumentácia, okrem častí (ktoré sme si ponechali): A, B, D 001, D 002 a Architektonicko-stavebné riešenie stavebných objektov – Rodinný dom, Bazén, Studňa, Oplotenie a Spevnené plochy

Co: - MČ Bratislava – Nové Mesto  
- Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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