



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váš list  
zo dňa **18.09.2024**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIK 58501/2024-  
546585/Zah**

V Bratislave  
**16.10.2024**

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

stavebník:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
stavba:	<b>RODINNÝ DOM STILO MINI</b>
pozemky, parc. č., k. ú.:	XXXXXXXXXXXX; k. ú. Podunajské Biskupice
miesto stavby:	<b>Linzbothova</b>
žiadosť doručená dňa:	<b>18.09.2024</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>projektová dokumentácia pre dodatočné stavebné povolenie</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. František Jánoš autorizovaný architekt 1254AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>08/2024</b>

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**

**S Ú H L A S Í**

**so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie**

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b), ods. 2 a 4 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. 5 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov záväzné stanovisko podľa § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 až 5 a ods. 9 až 12, § 40a ods. 3, 4 a 6, § 40b a § 40c zákona č. 200/2022 Z.z.**

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** stavbu jednopodlažného, nepodpivničeného rodinného domu na Linzbothovej ulici v Podunajských Biskupiciach. Celkové rozmery domu sú 8,70 x 7,70 m (8,485 x 7,475 m bez zateplenia), o zastavanej ploche 66,990 m<sup>2</sup>. Zastrešený je sedlovou strechou s výškou hrebeňa + 4,200 m od úrovne podlahy prízemnia. Stavba je napojená na verejné inžinierske siete (voda, elektrina, kanalizácia,), vedené v Linzbothovej ulici. Pre stavbu sú zabezpečené 3 parkovacie miesta na spevnených plochách na pozemku stavebníka.

Na predmetnú stavbu rodinného domu bolo vydané stavebné povolenie pod č. SÚ-813/11305/2020/Pa-21 zo dňa 14.08.2020, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 16.09.2020. Rovnako bolo na stavbu začaté kolaudačné konanie pod č. SÚ-1104/9008/2023/Pa zo dňa 09.06.2023, ktoré bolo preklasifikované na dodatočné stavebné konanie, z dôvodu zmeny nosného konštrukčného systému strechy (bez jej výškovej, či priestorovej zmeny v hmote).

**Stavba z hľadiska dopravného riešenia:** Dopravné pripojenie je zabezpečené z miestnej cesty Linzbothova ulica.

## Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii

(za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

výmera záujmového územia:	299,00 m <sup>2</sup>
zastavaná plocha:	66,99 m <sup>2</sup>
podlažná plocha nadzemných podlaží:	66,99 m <sup>2</sup>
zeleň na teréne:	185,10 m <sup>2</sup>
spevnené plochy:	46,91 m <sup>2</sup>
počet podlaží PP/NP:	0/1
počet parkovacích miest:	3

## Posúdenie 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 len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxx, k. ú. Podunajské Biskupice**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

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

### Intenzita využitia územia:

Pozemok je 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 hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **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.

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:

- 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>stav</b>
- záujmové územie:	299,00 m <sup>2</sup>	
- zastavaná plocha:	66,99 m <sup>2</sup>	<b>IZP = 0,22</b>
- podlažná plocha (NP):	66,99 m <sup>2</sup>	<b>IPP = 0,22</b>
- započítateľná zeleň:	185,10 m <sup>2</sup>	<b>KZ = 0,62</b>

- Dosahované indexy využitia územia počítané vo vzťahu k riešenému pozemku s ohľadom na charakter existujúcej zástavby, kde jednotlivé pozemky dosahujú vyššiu intenzitu zastavania, považujeme za **prípustné**.

- **Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný** - dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku (IZP a IPP) sú v intenciách existujúcej zástavby.

**Predložená zrealizovaná stavba je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.**

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, opierajúc sa o zásady a regulatívy záväznej časti ÚPN, orgán územného plánovania z hľadiska ním chráneného verejného záujmu **uplatňuje záväzné podmienky** v nasledovnom rozsahu:

**z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:
  - zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania;

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k posudzovanej stavbe v zmysle ustanovení § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov nevyjadriло a neuplatnilo podmienky z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia.**

**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 konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

**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.

V prípade, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné práva 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.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza záväzné stanovisko dotknutého orgánu požadované podľa osobitných predpisov a stanovisko dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov.

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. 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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy: Koordinačná situácia, M 1:250

Co: MČ Bratislava – Podunajské Biskupice  
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia, M 1:250  
Magistrát ODI, OUIС – archív

S pozdravom

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