



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váš list  
zo dňa **09. 10.2024**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIC 56058/2024-  
646827/Mos**

V Bratislave  
**13.12.2024**

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

|                                 |                                                              |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| stavebník:                      | XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX         |
| stavba:                         | „Rekonštrukcia a nadstavba rodinného domu“                   |
| pozemky, parc. č., k. ú.:       | xxx; k. ú. Vajnory                                           |
| miesto stavby:                  | Roľnícka ul. č. 289                                          |
| žiadosť doručená dňa:           | 09.10.2024                                                   |
| druh podanej dokumentácie:      | dokumentácia pre vydanie dodatočného povolenia stavby        |
| zodpovedný projektant:          | Ing. arch. Mojmír Jankovič<br>autorizovaný architekt 1567 AA |
| dátum spracovania dokumentácie: | 05.2024                                                      |

**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:** zrealizovanú zmenu dokončenej stavby, ktorá pozostáva z nadstavby a stavebných úprav existujúceho rodinného domu na Roľníckej ul., ktorý mal jedno nadzemné podlažie a zastrešený bol sedlovou strechou, o výške strechy +5,600 m. V predloženej dokumentácii má objekt tvar obdĺžnika s pôdorysnými rozmermi 6,00 m x 20,50 m. Na objekte je zrealizovaná nadstavba o jedno plnohodnotné obytné podlažie s pôdorysnými rozmermi 6,00 m x 13,05 m, strecha je šikmá a dosahuje výšku +7,010 m. V rodinnom dome na 1.NP je riešený vstup, predsieň, kuchyňa s obývacou izbou, kúpeľňa, 2 izby, technická miestnosť s vlastným vstupom z exteriéru a schodisko. Na 2.NP je riešená chodba, spálňa, kúpeľňa, izba a v časti nad technickou miestnosťou je v podkroví riešená jedna izba. Objekt je napojený na existujúce inžinierske siete jestvujúcimi prípojkami, a to na verejný vodovod, kanalizáciu, elektrické vedenie, pričom sa vybuduje aj nová plynová prípojka.

**Stavba z hľadiska dopravného riešenia:** statická doprava je riešená v počte 3 parkovacie státi na vlastnom pozemku, čo je v súlade s aktuálne platnou STN 73 6110:2024. Dopravne je stavba pripojená z miestnej cesty Roľníckej ul.

**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:              | 583,00 m <sup>2</sup> |
| zastavaná plocha RD:                   | 108,00 m <sup>2</sup> |
| podlažná plocha nadzemných podlaží RD: | 210,70 m <sup>2</sup> |
| zeleň na teréne:                       | 364,00 m <sup>2</sup> |
| počet bytov:                           | 1                     |
| počet podlaží PP/NP:                   | 0/2                   |
| počet parkovacích miest:               | 3                     |

**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 len „ÚPN“).**

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. xxx a xxx, k. ú. Vajnory**, 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

**Intenzita využitia územia:**

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán 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. 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 územia:**
  - Vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, patria rôzne formy zástavby rodinných domov medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy.
  - Predložená **zrealizovaná stavba** je z hľadiska funkčného využitia v súlade s ÚPN.
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby): **pri stabilizovaných územiach**

|                             | plošné<br>bilancie          | intenzita využitia<br>záujmové územie<br><b>návrh</b> | intenzita využitia -<br>priemer. hodnoty<br>vo FP |
|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| – výmera záujmového územia: | <b>583,00 m<sup>2</sup></b> |                                                       |                                                   |
| – zastavaná plocha:         | <b>108,00 m<sup>2</sup></b> | <b>IZP = 0,18</b>                                     | <b>IZP = 0,27</b>                                 |
| – podlažná plocha (NP):     | <b>210,70 m<sup>2</sup></b> | <b>IPP = 0,36</b>                                     | <b>IPP = 0,43</b>                                 |
| – započítateľná zeleň:      | <b>364,00 m<sup>2</sup></b> | <b>KZ = 0,62</b>                                      | <b>KZ = 0,38</b>                                  |

- Objekt je súčasťou územia, kde prevláda uličná zástavba lemujúca mestskú komunikáciu Roľnícku ulicu. Dosahované ukazovatele intenzity využitia územia – index zastavaných plôch a koeficient zelene zostávajú na pôvodných hodnotách. Nadstavbou objektu mierne narastá index podlažných plôch oproti jestvujúcemu stavu. Jeho výsledná hodnota je však nižšia ako priemerná hodnota tohto ukazovateľa vo funkčnej ploche.

### **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 urbanisticko – architektonického riešenia:**

- zrealizovanú stavbu v predloženom rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmového pozemku (s ohľadom na jeho polohu v rámci dotknutej funkčnej plochy) za prípustnú v stabilizovanom území;
- objekt je toho času nedokončený; požadujeme stavbu dokončiť v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie. Objekt bude skolaudovaný ako rodinný dom s 1 bytovou jednotkou;
- ku kolaudácii stavby bude preukázané, že na pozemku bude zrealizovaná zeleň minimálne v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie;

#### **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;
- rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:
  - 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;
  - 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 zadržiavacej 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.

**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, na podklade odborného posúdenia oddelení magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona č. 377/1990 Zb. a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem si neuplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia žiadne podmienky.**

#### **UPOZORNENIE:**

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

Zájumová lokalita sa nachádza v ochrannom pásme dvorov živočíšnej výroby.

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: potvrdený výkres č. 1: Situácia, M 1:250

Co: MČ Bratislava – Vajnory  
potvrdený výkres č. 1: Situácia, M 1:250  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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