



**Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy
ako orgánu územného plánovania**

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 21 ods. 5 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 24 ods. 6 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov, a v spojitosti s § 6a ods. 2 písm. p) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, vydáva ako príslušný orgán územného plánovania vo veci posudzovanej stavby záväzné stanovisko podľa § 21 Stavebného zákona; § 24, 24a, § 40e ods. 4 a 5 zákona č. 200/2022 Z. z. a § 7d zákona č. 377/1990 Zb.

Orgán územného plánovania	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
Naše poradové číslo	MAGS OUIK 51908/2025-311266/Pip
Dátum podania úplnej žiadosti	25.03.2025
Dátum vydania	27.05.2025
Typ konania	Konanie o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením
Lehota platnosti	2 roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi
Prílohy stanoviska	Situácia, M 1:250, Pohľady, M 1:100

Časť A - Identifikačné údaje

Typ žiadosti		
ID dokumentu		neuvedené
Identifikačné údaje žiadateľa/ stavebníka		
Žiadateľ	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Adresa/Sídlo	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Korešpondenčná adresa	neuvedené
	IČO*	neuvádza sa
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Stavebník	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Adresa/Sídlo	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Korešpondenčná adresa	neuvedené
	IČO*	neuvádza sa
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Dátum narodenia**	neuvedené
Základné údaje o stavbe / súbore stavieb		
ID stavby		neuvedené

Identifikačné údaje stavby/súboru stavieb	Typ stavby	neuvedené
	Názov stavby	Zmena stavby rodinného domu
	Miesto stavby/ súboru stavieb	Kamilková ulica
	Katastrálne územie	Rača
	Stavebné pozemky	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Členenie stavby/ súboru stavieb	Hlavná stavba	neuvedené
	Členenie hlavnej stavby podľa účelu	1111
	Ostatné stavby	neuvedené
Dokumentácia stavby		
Dokumentácia stavby	Projektová dokumentácia	Dokumentácia pre dodatočné povolenie stavby
Spracovateľ		PROJEKTSTUDIO s.r.o. Liešťany 430, 972 27 Liešťany
Zodpovedný projektant		xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx autorizovaný stavebný inžinier xxxxxxxx
Dátum spracovania		05/2024

Poznámka: * týka sa len právnickej osoby

** týka sa len fyzickej osoby

Časť B – Popis posudzovanej stavby

Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“)
PD rieši dodatočné povolenie zmeny stavby pred dokončením rodinného domu s dvomi nadzemnými podlažiami na Kamilkovej ulici v k.ú. Rača. Zmena stavby pred dokončením zahŕňa zrealizovanú zmenu tvaru strechy z pôvodnej krížovej sedlovej na valbovú strechu z ekonomických dôvodov. Strecha má výšku hrebeňa +8,300 m od úrovne podlahy ±0,000 m a nemá vplyv na plošné bilancie stavby. K rodinnému domu vydala mestská časť Bratislava – Rača dňa 24.08.2023 pod č. 14603/78/2023/SU-MAS stavebné povolenie, ktoré získalo právoplatnosť dňa 20.09.2023.
Stavba z hľadiska dopravného riešenia
Dopravné pripojenie je zabezpečené z miestnej cesty z Kamilkovej ulice. Statická doprava je riešená 3 stojiskami na pozemku stavebníka, pričom jedno stojisko je v samostatnej garáži a 2 sú na vonkajšej spevnenej ploche.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ)		
	Údaje PD	Údaje po overení*
výmera záujmového územia	595,00 m ²	m ²
zastavaná plocha	146,75 m ²	m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží	236,47 m ²	m ²
zeleň na teréne	371,25 m ²	m ²
spevnené plochy	77,00 m ²	m ²
počet bytov	1	
počet podzemných podlaží	0	
počet nadzemných podlaží	2	
podkrovie/ ustúpené podlažie	Nie	
počet parkovacích miest	3	

Poznámka: * Orgán územného plánovania vyplní v prípade, ak sú zistenia rozdielne od údajov uvedených v PD.

Časť C – Posúdenie

Na základe výsledkov posúdenia stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07, 08 a 10 (ďalej len „ÚPN“) uvádzame					
z hľadiska funkčného využitia územia				číslo funkcie	102
Vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102 patrí zmena tvaru strechy ako súčasť rodinného domu medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy,					
z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby)				číslo funkcie	102
rozvojové územie				regulačný kód	B
	plošné bilancie		intenzita využitia záujmové územie návrh		intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
výmera záujmového územia	595,00 m²				pozemok 480 – 600 m ²
zastavaná plocha	146,75 m²	IZP	0,24	IZP_{max}	0,25
podlažná plocha (NP)	236,47 m²	IPP	0,39	IPP_{max}	0,4
započítateľná zeleň	371,25 m²	KZ	0,62	KZ_{min}	0,40
Zrealizovaný zámer zmena tvaru strechy v zmysle metodiky ÚPN nemá vplyv na územným plánom regulované prvky intenzity využitia územia (IZP, IPP a KZ).					

Časť D - Záverečné stanovisko

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že posudzovaná stavba JE V SÚLADE s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Časť E - Podmienky

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
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: - redukovať spevnené plochy a eliminovať ich prehrievanie v kontakte s chodníkom pre peších. Odporúčame doplnenie vzrastlých stromov a použitie priepustného povrchu pre zrážkovú vodu, napr. aj pojazdnými roštmi s trávnu výplňou alebo zatravnovacími dlažbami s vhodným odvodnením a podložnými vrstvami ako ochranou znečistením podzemných vôd; - 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 mozgnej diverzite;

- o 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;
- o zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania;
- o 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.

Časť F – Vyjadrenie mestskej časti

Mestská časť Bratislava	Rača
K posudzovanej stavbe sa príslušná mestská časť nevyjadrila v zmysle § 7d zákona č. 377/1990 Zb.	

Časť G - Upozornenie / Iné / Doplnujúce informácie

V projektovej dokumentácii sa uvádzajú záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Podľa aktuálneho katastra nehnuteľnosti pozemky stavebníka tvoria pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

V prípade, že stavebník uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku či správy hlavného mesta SR Bratislavy, je potrebné tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

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.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza stanovisko hlavného mesta ako dotknutého orgánu požadované podľa iných osobitných predpisov (§ 21 ods. 2 Stavebného zákona), vyjadrenia hlavného mesta ako dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov (§ 22 Stavebného zákona), ako ani vyjadrenia hlavného mesta ako účastníka konania (§ 49 ods. 1 písm. b), c)). Rovnako 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 je podľa § 21 ods. 7 Stavebného zákona, veta prvá, viazaný obsahom vlastného záväzného stanoviska; to neplatí, ak došlo k zmene právneho predpisu, podľa ktorého vydal záväzné stanovisko, alebo ak sa podstatne zmenili skutkové okolnosti alebo podklady, na základe ktorých vydal záväzné stanovisko.

Dokumentáciu, časť architektúra sme si ponechali.

Príloha: 1x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Rača

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR – Informačný systém

Magistrát ODI, OUI – archív

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