



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

PETRING, s. r. o.

Nám. hraničiarov 6/B
851 03 Bratislava

Váš list
zo dňa **07.06. 2021**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 39357/2022-
64582**
MAGS OUIK 54629/21

Vybavuje / Linka
Ing. Erika Zsírosová
+421 2 5935 6230

V Bratislave
07.02.2022

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

investor:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
investičný zámer:	„Jalovcová x- nadstavba rodinného domu“
žiadosť zo dňa:	07.06.2021, doplnená: 05.10.2021
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení zmeny dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre dodatočné povolenie zmeny dokončenej stavby
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Ján Piliarkin, 1326*A*1
dátum spracovania dokumentácie:	03/2020, revízia: 06/2021, doplnenie: 09/2021

Predložená projektová dokumentácia je podľa podanej žiadosti podkladom pre konanie o dodatočnom povolení zmeny dokončenej stavby rodinného domu. Rodinný dom je osadený v mierne svahovitom teréne spolu s druhým rodinným domom, ku ktorému prilieha svojou severnou stenou, a s ktorým zdieľa spoločný dvor (a prislúchajúce pozemky). Stavby sú radené za sebou a dom, ktorý je predmetom žiadosti (ďalej len „predmetný RD“) je bližšie ku komunikácii. Vo dvore sa nachádza aj samostatne stojaca garáž. Rodinné domy majú rozdielne súpisné čísla, vlastné vstupy a nie sú prevádzkovo prepojené.

Pri kontrole doložených podkladov žiadosti a vyhľadávaní stavby v katastrálnom a mapovom portáli bolo zistené, že aktuálne sa pred domom nachádza prístavba, ktorá nie je zapísaná v katastri nehnuteľností (v katastri nehnuteľností sú aktuálne zapísané vlastnícke vzťahy k dvom rodinným domom, garáži a prislúchajúcim pozemkom). Podľa informácií stavebníčky bola prístavba postavená pôvodným vlastníkom bez príslušného povolenia. Stavebno-technicky je spojená s rodinným domom a garážou a tieto priestory slúžia ako kancelária a ďalšia garáž. Vzhľadom na to, že nepovolenou prístavbou sa neprípustne navýšila intenzita využitia predmetných pozemkov, bude táto časť stavby odstránená a stavebníčka listom

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk



zo dňa 20.10.2021 požiadala (v zastúpení) príslušný stavebný úrad o povolenie na odstránenie.

Z vyššie uvedeného vyplýva:

- **predmetom zmeny stavby** je rodinný dom na pozemku parc. č. xxxxxxxx k. ú. Vinohrady;
- **predmetom odstránenia** je nepovolená prístavba na pozemku parc. č. xxxxxxxx k. ú. Vinohrady;
- **bez zmeny stavby** sú rodinný dom na pozemkoch parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx k. ú. Vinohrady a garáž na pozemku parc. č. xxxxxxxx k. ú. Vinohrady.

Predmetom žiadosti a predloženej projektovej dokumentácie je:

- **uskutočnená nepovolená zmena** dokončenej stavby, ktorá spočíva v odstránení celého podkrovia a stropu 1. NP (v ďalších prácach sa nepokračovalo);
- **navrhovaná zmena** stavby, ktorá spočíva v nadstavbe 2. NP a dispozičných úpravách 1. NP.

Podľa predloženej projektovej dokumentácie má predmetný RD jedno podzemné podlažie a jedno nadzemné podlažie a **po navrhovanej zmene a odstránení prístavby** bude mať druhé nadzemné podlažie. Zakrytý bude plytkou sedlovou strechou so sklonom 25 % a s hrebeňom na úrovni + 7,470 m (počítané od podlahy 1. NP = ± 0,000 = 270,76 m n. m.). Rodinný dom s jednou bytovou jednotkou bude mať obývaciu izbu spojenú s kuchyňou, ďalšie 4 izby a príslušenstvo. Zmena stavby si nevyžaduje navýšenie počtu parkovacích státi, pričom statická doprava bude po odstránení prístavby zabezpečená na vlastnom pozemku.

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

	predmetný RD po navrhovanej zmene	posudzované územie po navrhovanej zmene
- výmera posudzovaného územia:	692,00 m²	692,00 m²
- zastavaná plocha:	91,42 m²	220,00 m²
- podlažná plocha NP:	182,84 m²	370,00 m²
- zeleň:	-	405,23 m²
- spevnené plochy:	-	66,77 m²
- počet bytov:	1	2
- počet podlaží PP/NP:	1/2	-
- počet parkovacích miest:	<i>bez zmeny</i>	<i>bez zmeny</i>

Hlavné mesto Slovenskej republiky ako dotknutý orgán podľa § 140 a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva záväzné stanovisko podľa § 140 a ods. 3 a ods. 4 § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:



Posúdenie stavby 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 **pozemky reg. „C“ parc.č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx k. ú. Vinohrady** Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN“), stanovuje:

Funkčné využitie 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. 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.

Nepripustné: 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 umyvárňou 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:

Pozemok je 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. Meradlom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality.

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. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť: 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.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné vo vnútornom meste, kde 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 rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- z hľadiska funkčného využitia:

Zmena dokončenej stavby je z hľadiska využitia funkčnej plochy – málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102 v súlade s územnoplánovacou dokumentáciou a patrí medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy.

- z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN a ÚPN Z na základe vykonaných prepočtov posudzovanej stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia - posudzované územie	intenzita využitia - priemerné koeficienty vo FP
-výmera územia:	692,00 m²		
-zastavaná plocha	207,97 m ²	IZP= 0,301	IZP _{priem.} = 0,264
-podlažná plocha:	326,85 m²	IPP= 0,475	IPP_{priem.} = 0,505
-zeleň:	376,00 m ²	KZ= 0,543	KZ _{priem.} = 0,606

Zmena stavby je z hľadiska intenzity využitia posudzovaného územia v súlade s ÚPN, keďže index podlažnej plochy nedosahuje ani priemerné hodnoty vo funkčnej ploche a nadstavba nemá vplyv na zastavanú plochu a zeleň.

Uvedené posúdenie súladu s ÚPN platí iba v prípade odstránenia nepovolenej prístavby tak, ako je to uvedené v podmienkach tohto záväzného stanoviska.



Zmena dokončenej stavby rodinného domu **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

s dodatočným povolením zmeny dokončenej stavby:	„Jalovcová x – nadstavba rodinného domu“
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Vinohrady
miesto stavby:	Jalovcová

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle §14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR 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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- vyhodnotenie zmeny dokončenej stavby ako súladu s ÚPN platí iba v prípade, že bude odstránená nepovolená prístavba, ktorá s nachádza na priečelí rodinného domu na pozemku parc. č. xxxxxx k. ú. Vinohrady;
- po ukončení stavebných prác, výstavbou poškodené komunikácie, chodníky, spevnené plochy, a zelené plochy uviesť do pôvodného stavu;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- statická doprava bude riešená len na pozemku stavby v zmysle STN 73 6110/Z2;

z hľadiska technickej infraštruktúry:

- nakladanie s dažďovými vodami zo striech a spevnených plôch žiadame vyriešiť tak, aby nestekali na okolité pozemky, ale boli infiltrované na pozemku investora;

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 (ďalej len „VZN“), ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, najmä s ustanovením § 7 ods. 4 písm. c) spomenutého VZN, podľa ktorého je osoba vykonávajúca akékoľvek zásahy do verejnej zelene v zmysle zabezpečenia ochrany drevín povinná v odôvodnených prípadoch po písomnom súhlase vlastníka pozemku viesť výkopovú ryhu v koreňovej zóne stromu minimálne



vo vzdialenosti štvornásobku obvodu kmeňa meraného vo výške 1,3 m, najmenej však 2,5 m od päty kmeňa; 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/adaptácie na zmenu klímy:

- pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu; riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území;
- ďalšie požiadavky na adaptačné opatrenia vyplývajúce zo strategických dokumentov HM SR Bratislavy v súvislosti so zmenou klímy:
 - z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklimy mestského prostredia žiadame realizovať ploché strechy ako vegetačné (ploché strechy ako extenzívne);
 - všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu - prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
 - všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatieneniu striedať stromami;
 - zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov, odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami - polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;
 - z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu;
 - z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto ako vegetačné fasády;

z hľadiska budúcich majetkovo - právnych vzťahov:

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

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 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**

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

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.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

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.

Príloha: situácia, pôdorys 2. NP, 1x rez, 3x pohľad

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

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
Primátor