



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pán

Váš list  
**zo dňa 28.03.2022**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIC  
49974/2022-49974**

Vybavuje / Linka  
**Ing. Zuzana Kuchtová  
+421 2 5935 6225**

V Bratislave  
**18.05.2022**

**VEC:** **Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavu k investičnej činnosti**

investor:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
investičný zámer:	<b>Prestavba rodinného domu parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Trnávka, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>28.03.2022, doplnená 25.04.2022</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>dodatočné stavebné povolenie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>projekt pre dodatočné stavebné povolenie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Branislav Števko, autorizovaný architekt č. oprávnenia 1434 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>november 2021</b>

**Predmetom projektovej dokumentácie** je dodatočné stavebné povolenie pre existujúcu stavbu, ktorá bola postavená v roku 1942. V katastri nehnuteľností je stavba evidovaná ako iná stavba, avšak od jej vzniku bola využívaná výlučne ako rodinný dom. Z uvedeného dôvodu žiadosť pojednáva aj o zmene využitia existujúcej stavby na rodinný dom, aby bolo možné zmeniť právny stav uvedený v katastri nehnuteľností. Prestavba rodinného domu, uvedená v názve projektovej dokumentácie, spočíva vo zväčšení stavebného objemu zrealizovanými prístavbami od jeho vzniku až do súčasnej podoby. Rodinný dom je čiastočne podpivničený, má jedno nadzemné podlažie a podkrovie. Pôdorysne je objekt nepravidelného obdĺžnikového tvaru s celkovými rozmermi 13,595 x 8,925 m. Objekt je zastrešený sedlovou strechou v spáde 45°, v pristavaných častiach domu je objekt zastrešený pultovou strechou s miernym spádom 9 a 11°. Výška hrebeňa sedlovej strechy je +6,30 m.

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

- výmera záujmového územia: **345,00 m<sup>2</sup>**
- zastavaná plocha: **99,69 m<sup>2</sup>**
- podlažná plocha nadzemných podlaží: **148,00 m<sup>2</sup>**
- počet podlaží PP/NP: **1/1+podkrovie**
- počet bytov: **1**
- počet parkovacích miest: **3**

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Statická doprava je riešená na spevnených plochách na vlastnom pozemku (3 parkovacie miesta). Dopravný prístup je riešený z príľahlej komunikácie ul. Za tehľňou.

**TELEFÓN**  
+421 2 5935 6111

**EMAIL**  
[info@bratislava.sk](mailto:info@bratislava.sk)

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
[www.bratislava.sk](http://www.bratislava.sk)

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

**Posúdenie zrealizovanej zmeny dokončenej stavby spojenej so zmenou účelu využitia vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavu, rok 2007 v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06 a 07 (ďalej len „ÚPN“).**

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky reg. „C“ parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxx** stanovuje ÚPN reguláciu funkčného využitia územia **málopodlažná zástavba obytného územia**, kód funkcie 102.

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 požiarne 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.

Pozemky sú 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 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. neúmerné zataženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívny funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **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 územií 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,

**Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:**

- **z hľadiska funkčného využitia:**  
vo funkčnej ploche málopodlažná zástavba obytného územia sú prípustné rôzne formy zástavby rodinných domov;

- z hľadiska intenzity využitia záujmového územia :

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie zrealizovaný stav	intenzita využitia priemer. hodnoty vo FP jestvujúci stav
- záujmové územie:	<b>345,00 m<sup>2</sup></b>		
- zastavaná plocha:	<b>99,69 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,29</b>	<b>IZP<sub>priem</sub> = 0,21</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>148,00 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 0,43</b>	<b>IPP<sub>priem</sub> = 0,40</b>
- započítateľná zeleň:	<b>146,83 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,42</b>	<b>KZ<sub>priem</sub> = 0,40</b>

- Rodinný dom zohľadňuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby a výškové ohraničenie jestvujúcej urbanistickej štruktúry, čím je princíp stabilizovaného územia rešpektovaný.

Uvažovaná zmena dokončenej stavby **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavu, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

### Hlavné mesto SR Bratislava

### S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	<b>Prestavba rodinného domu</b>
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	<b>xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx</b>
v katastrálnom území:	<b>Trnávka</b>
miesto stavby:	<b>ul. Za tehelňou</b>

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:**

- pri navrhovaných terasách a parkovacích státiach na spevnených plochách nesmie dôjsť k ich prestrešeniu, resp. realizácii plného prestropenia. V prípade realizácie prestrešenia, resp. plného prestropenia by došlo k nárastu celkovej zastavanej a podlažnej plochy a tým nárastu výsledného IZP a IPP;
- investičný zámer v predloženom rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmového pozemku (s ohľadom na jeho polohu v rámci dotknutej funkčnej plochy) za maximálne prípustný v stabilizovanom území;
- ku kolaudácii stavby bude zabezpečené adekvátnie dopravné pripojenie objektu zodpovedajúce §7 Vyhlášky č. 532/2002 Z.z, Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie;

**z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2018 o starostlivosťi o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavu;

**UPOZORNENIE:**

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

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavu ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetou 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 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.

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.

Dokumentáciu – 1 x sme si ponechali

Príloha: potvrdené výkresy: Situácia plôch, 1:200  
3 x projektová dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Trnávka  
potvrdené výkresy: Situácia plôch, 1:200  
Magistrát ODI, OUIC – archív

S pozdravom

**Ing. arch. Matúš Vallo v.r.**  
primátor