



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váš list  
zo dňa **18.05.2022**

Naše poradové číslo  
**MAGS POD 53346/2022-  
438426**

Vybavuje / Linka  
**Ing. Dominika Takáčová  
+421 2 59356 305**

V Bratislave  
**16.08.2022**

**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| investor:                            | XX                              |
| investičný zámer:                    | <b>Rekonštrukcia a dostavba rodinného domu, k.ú. Rača, Bratislava</b>                     |
| žiadosť zo dňa:                      | <b>18.05.2022, doplnená 20.06.2022</b>  |
| typ konania podľa stavebného zákona: | <b>dodatočné povolenie zmeny dokončenej stavby</b>  |
| druh podanej dokumentácie:           | <b>projekt stavby pre dodatočné stavebné povolenie</b>                                    |
| spracovateľ dokumentácie:            | <b>Ing. arch. Marek Lukáč, architektonická kancelária, Na medzi 11, 831 06 Bratislava</b> |
| zodpovedný projektant:               | <b>Ing. arch. Marek Lukáč<br/>autorizovaný architekt 1342AA</b>                           |
| dátum spracovania dokumentácie:      | <b>06/2022</b>  |

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** dodatočné povolenie zmeny dokončenej stavby rodinného domu na ul. Rostovská, na pozemkoch parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Rača, ktorá bola zrealizovaná nad rámec právoplatného stavebného povolenia č. 596/4144/2020/SU-RAA zo dňa 14.02.2020 (právoplatné dňa 10.06.2020). Stavba rodinného domu, v približnom pôdorysnom tvare písmena „L“, má 1 PP a 2 NP. Zastrešená je plochou strechou o výške +6,850 m.

Na 1.PP sa nachádzajú skladové / pivničné priestory a technická miestnosť. 1.PP je prístupné vnútorným aj vonkajším schodiskom z dvorovej časti. Do objektu je realizovaný hlavný vstup z uličnej strany vonkajším skodiskom. Za vstupom na 1.NP sa nachádza predsieň, schodisko vedúce na 2.NP a 1.PP, WC, 3 izby, kúpeľňa, špajza a kuchyňa. Súčasťou objektu na 1.NP je aj prístavba prejazdnej garáže. Z obývacej izby je výstup na terasu prestrešenú pergolou. Na ustupujúcom 2.NP sa nachádza chodba, 4 izby, šatník, WC a kúpeľňa.

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

- výmera záujmového územia: **563,00 m<sup>2</sup>**
- zastavaná plocha: **227,12 m<sup>2</sup>**
- podlažná plocha nadzemných podlaží: **364,00 m<sup>2</sup>**
  - podlažná plocha bytovej funkcie: **364,00 m<sup>2</sup>**
  - podlažná plocha nebytovej funkcie: **0,00 m<sup>2</sup>**
- zeleň na teréne: **243,00 m<sup>2</sup>**
- spevnené plochy: **92,00 m<sup>2</sup>**

**TELEFÓN**  
+421 2 5935 6111

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| - počet bytov:             | 1   |
| - počet podlaží PP/NP:     | 1/2 |
| - počet parkovacích miest: | 3   |

Zrealizovaná zmena dokončenej stavby z hľadiska dopravného riešenia: dopravný prístup k predmetnej stavbe je zabezpečený vjazdom šírky 4,26 m, z priláhlej Rostovskej ulice. Na pozemku stavby sú zabezpečené 3 stojiská, z toho 1 v prejazdnej garáži a 2 na pozemku stavby za garážou.

**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 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 **záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Rača**, 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.

**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:**

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

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **vo vonkajšom meste** kde prevládajú komplexy zástavby, areály, bytová zástavba sídliskového typu a rozsiahle územia zástavby rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov zástavby.

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:**

- Vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102, patria rôzne formy zástavby rodinných domov medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy.
- Zrealizovaná zmena dokončenej stavby **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):

|                         | intenzita využitia          | rozmedzie intenzity využitia              |
|-------------------------|-----------------------------|---|
| plošné bilancie         | záujmové územie             | vo FP-uličná zástavba                     |
| - výmera záujm. územia: | <b>563,00 m<sup>2</sup></b> |   |
| - zastavaná plocha:     | <b>227,12 m<sup>2</sup></b> | <b>IZP = 0,40</b> <b>IZP: 0,22 - 0,49</b> |
| - podlažná plocha (NP): | <b>364,00 m<sup>2</sup></b> | <b>IPP = 0,65</b> <b>IPP: 0,32 - 0,72</b> |
| - započítateľná zeleň:  | <b>243,00 m<sup>2</sup></b> | <b>KZ = 0,43</b> <b>KZ: 0,51 - 0,78</b>   |

- Z uvedených hodnôt regulatívov intenzity využitia záujmového územia je zrejmé, že v riešenej funkčnej ploche sú veľké odlišnosti v zastavaných a podlažných plochách jednotlivých objektov vo vzťahu k ich záujmovým pozemkom. Zástavba je nesúrodá aj v rámci uličnej zástavby.
- **Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný** - dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku dosahujú porovnateľné hodnoty ako objekty vo funkčnej ploche, v súlade s funkčným využitím predmetného územia.

Zrealizovaná zmena dokončenej stavby **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: | <b>Rekonštrukcia a dostavba rodinného domu</b> |
| na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:                 | <b>XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX</b>                   |
| v katastrálnom území:                           | <b>Rača</b>                                    |
| miesto stavby:                                  | <b>ul. Rostovská</b>                           |

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky 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:**

- zrealizovanú stavbu v predloženom rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmového pozemku (s ohľadom na vyššiu zastavanú plochu a nižší podiel zelene na pozemku) za maximálne prípustnú v stabilizovanom území; odporúčame zvýšiť podiel zelene na pozemku na úkor spevnených plôch;

**z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- dopravný prístup k stavbe rodinného domu požadujeme navrhnúť so zachovaním nivelety chodníka, vjazd riešiť prostredníctvom sklopeného obrubníka. Samotný prejazd chodníkom odporúčame kvôli bezpečnosti chodcov zdôrazniť v materiálovom riešení;

**z hľadiska riešenia technického vybavenia** požadujeme do projektu, ktorý bude predložený v rámci konania vedeného na príslušnom stavebnom úrade, zapracovať nasledujúce pripomienky:

- textovú časť technickej správy doplniť o hydrotechnický výpočet množstva dažďových vôd odvádzaných do akumuláčnej nádrže, s následným prepadom do vsakovacieho zariadenia, a doplniť potrebný objem akumuláčnej nádrže na zrážkové vody;
- upozorňujeme, že SHMÚ v termíne 08/2021 aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa zvýšili. Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky v území je potrebné použiť aktualizovanú 50-ročnú návrhovú privalovú zrážku  $p=0,02$ , trvajúcu 120 min., s intenzitou  $i=80,6 \text{ l.s}^{-1}.\text{ha}^{-1}$  a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácií  $k=1$  (podľa SHMU 2021), aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre privalovú zrážku (pre lokality Rača, Devín, Záhorská Bystrica, Lamač, Devínska Nová Ves, Vajnory, Dúbravka, Karlova Ves, Vinohrady...). Dôvodom uvedených sprísnených požiadaviek sú prebiehajúce klimatické zmeny, ktoré so sebou prinášajú striedanie dlhých období sucha s privalovými dažďami, ktoré sa vyznačujú svojou extrémnosťou a početnosťou a nebezpečenstvom vzniku lokálnych záplav. Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š.p., BVS, a.s. a SHMÚ;

**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;

- 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** rešpektovať ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami na polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;

#### **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 záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.**

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.

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.

Príloha: potvrdené výkresy: Situácia, Pôdorys 1.NP – návrh rekonštrukcie

Co: MČ Bratislava – Rača  
potvrdené výkresy: Situácia, Pôdorys 1.NP – návrh rekonštrukcie  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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