



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**Marzil s.r.o.**

Kocel'ova 17  
821 08 Bratislava

Váš list  
zo dňa **20.03.2024**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIIC 49950/2024-  
181662**

Vybavuje / Linka  
**Ing. arch. Denisa Simonidesová  
+421 903 508 634**

V Bratislave  
**02.05.2024**

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

investor:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX v zastúpení Marzil s.r.o.
investičný zámer:	<b>RD Lubinská-prestavba, parc. č. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, k.ú. Staré Mesto, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>20.03.2024</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie o zmene dokončenej stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre stavebné povolenie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Ilja Skoček, Medzierka 9, Bratislava</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Ilja Skoček autorizovaný architekt 1268AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>03/2024</b>

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** zmenu dokončenej stavby objektu rodinného domu na pozemku investora prístupnom priamo z Lubinskej ulice. Jestvujúci objekt s dvoma bytovými jednotkami má 1 podzemné podlažie a dve nadzemné podlažia. Leží na hranici so susedným objektom, pôvodne spolu tvorili dvojdom. Susedný dom presahuje na pozemok investora za spoločnú hranicu cca 70 cm.

Zmena dokončenej stavby zachováva časť jestvujúceho suterénu a ďalej naň nadväzuje. Stena, ktorá susedí priamo s vedľajším domom sa zachováva, aby nedošlo k poškodeniu susedného objektu. Ostatné nadzemné časti sa odstránia, rovnako aj garáž v prednej časti pozemku a spevnené plochy.

Objekt obdĺžnikového pôdorysu s max. rozmermi nadzemnej časti 25,35 m x 7,05 m má navrhnuté 1 podzemné podlažie a 1 nadzemné podlažie. V objekte je navrhnutá jedna bytová jednotka. Na 1.PP je navrhnutá garáž s 2 parkovacími miestami (PM), vstup do objektu so zádverím, hosťovská izba s hygienickým príslušenstvom, skladové, technické priestory a vínna pivnica. Centrálné schodisko nadväzuje v úrovni 1.NP na dennú časť objektu - obývaciu izbu s jedálňou a kuchyňou s prístupom do záhrady s bazénom. Nočná časť 1.NP je prepojená chodbou a obsahuje spálňu so šatníkom a kúpeľňou a dve samostatné izby so spoločnou kúpeľňou.

Umiestnenie a tvar objektu zachováva pôvodné vzrastlé stromy na pozemku. Terénne danosti pozemku sú zohľadnené návrhom oporných múrov. V zadnej vyvýšenej časti pozemku je navrhnutý otvorený bazén. Pred garážou, ktorá je v prednej zníženej časti pozemku, sú na pozemku investora 2 vonkajšie kolmé PM, prístupné priamo z komunikácie.

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

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

Objekt je zastrešený plochou strechou, výška atiky nad 1.NP je +3,45 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 252,00 m n.m. Bpv.). Nad centrálnym schodiskom je svetlák s výškou +3,60 m.

Pre objekt je navrhnutá úprava prípojky NN. Ostatné inžinierske siete ostávajú nezmenené. Kanalizácia je navrhnutá ako delená, dažďové vody budú zaústené do dvoch vsakovacích blokov umiestnených na pozemku.

Dopravné pripojenie objektu je zabezpečené z miestnej cesty Lubinská. Statická doprava je riešená na pozemku stavby v celkovom počte 4 PM, z toho 2 PM v garáži a 2 PM na teréne.

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

- výmera záujmového územia:	<b>645,00 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha:	<b>185,20 m<sup>2</sup></b>
- spevnené plochy:	<b>98,50 m<sup>2</sup></b>
- plocha zelene:	<b>361,30 m<sup>2</sup></b>
- počet bytov:	<b>1</b>
- počet podlaží PP/NP:	<b>1/1</b>
- počet parkovacích miest:	<b>4</b>

**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 vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a ods. 4 a § 140b citovaného zákona.**

**Posúdenie zmeny dokončenej 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. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Staré Mesto**, ÚPN stanovuje **funkčné využitie územia:**

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie, kód S.** *Plocha je súčasťou územia, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN – Z), ktorá obsahuje jej reguláciu.*

Pre predmetné územie bola schválená územnoplánovacia dokumentácia - **Územný plán zóny Machnáč**, schválený uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 133/199, záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 2/1999 v znení zmien a doplnkov schválených VZN č. 2/2003, VZN č. 11/2008 (ďalej len „ÚPN-Z“). V uvedenej ÚPN – Z sú záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx súčasťou **sektoru č. 1-10/8**.

**Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN a ÚPN – Z uvádzame:**

- vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102 patria rodinné domy medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy;

**Sektor č. 1 - 10/8**

**Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:**

- funkcie neprípustné: výroba, sklady, predajne, dielne s negatívnym vplyvom na životné prostredie, malovýroba a podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie. Poľnohospodárska výroba, skladovacie okrsky, jadrové zariadenia, vojenské a iné stavby, stavby uránového priemyslu.
- typologický druh zástavby pre funkciu bývanie: rodinný dom samostatne stojaci  
**zmena dokončenej stavby:** rodinný dom s 1 bytovou jednotkou - **súlad**
- neprípustný spôsob zástavby: provizórne a dočasné stavby, radová a kobercová zástavba, nepriehľadné oplotenie
- stavebná činnosť povolená: údržba, prestavba, novostavba  
**zmena dokončenej stavby:** prestavba - **súlad**
- výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy:

- minimálna: pre rodinný dom 600 m<sup>2</sup>, pre objekt občianskej vybavenosti 600 m<sup>2</sup>  
**zmena dokončenej stavby:** 645 m<sup>2</sup> - **súlad**  
 maximálna: pre rodinný dom 1000 m<sup>2</sup>, pre objekt občianskej vybavenosti 1200 m<sup>2</sup>
- index zastavanej plochy: 0,30  
**zmena dokončenej stavby:** 0,298\* (192,30/645 m<sup>2</sup>) - **súlad**
  - index prírodnej plochy: 0,55  
**zmena dokončenej stavby:** 0,551\* (355,10/645 m<sup>2</sup>) - **súlad**
  - maximálna podlažnosť: 2 nadzemné podlažia pre rodinný dom aj pre objekt občianskej vybavenosti, plus strecha ako podkrovie s maximálne jednou úrovňou využitia alebo plus ustúpené podlažie, maximálne 1 podzemné podlažie vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované  
**zmena dokončenej stavby:** 1 PP, 1 NP - **súlad**
  - stavebná čiara: daná prednou hranou objektov na susedných parcelách  
**zmena dokončenej stavby:** navrhovaná časť objektu zohľadňuje existujúcu zástavbu – objekt je osadený v prednej línii, cca 6 m od prednej hrany pozemku
  - zeleň: spracovať projekt sadových úprav pozemku ako súčasť projektovej dokumentácie stavby, zachovať a chrániť vzrastlú zeleň, v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať s ťažkými mechanizmami  
**zmena dokončenej stavby:** projektová dokumentácia obsahuje samostatnú časť E1.7 Sadové úpravy, návrh zachováva vzrastlé stromy na pozemku
  - doprava a technická infraštruktúra: Tichá ul. je funkčnej triedy C2 kategórie MO8/40, Hrebendova ul. je funkčnej triedy C3 kategórie MO6/30.  
**zmena dokončenej stavby:** objekt je priamo napojený z existujúcej komunikácie

\* Index zastavanej a prírodnej plochy je uvedený na základe našich výpočtov pri zohľadnení definícií a metodiky ÚPN – Z:

- zastavaná plocha je plocha pôdorysného rezu vymedzená vonkajším obvodom zvislých konštrukcií uvažovaného celku (budovy, podlažia alebo ich častí). V 1. podlaží sa meria nad podnožou alebo podmurovkou t.j. nad základmi, pričom izolačné vrstvy sa nezapočítavajú),  
 1. podlažím je myslené prvé podlažie stavby bez ohľadu na to, či je podzemné alebo nadzemné, rozsah podzemného podlažia ovplyvňuje výsledný index zastavanej plochy;
- ÚPN – Z neumožňuje zápočet zelene nad konštrukciami (ani podzemnými);
- rozsah oporných múrov ovplyvňuje výsledný index spevnených plôch.

Posudzovaná zmena dokončenej stavby **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov a s Územným plánom zóny Machnáč, v znení zmien a doplnkov.

### Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

so zmenou dokončenej stavby:	<b>RD Lubinská-prestavba</b>
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	<b>xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Staré Mesto</b>
v katastrálnom území:	<b>Staré Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Lubinská ulica</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:**

ku kolaudácii stavby bude preukázané, že:

- zeleň na pozemku je zrealizovaná minimálne v rozsahu projektovej dokumentácie – podľa výkresu C 01 Koordinačná situácia stavby, M 1:150;
- bazén je bez zastrešenia, v opačnom prípade príde k prekročeniu indexu zastavanej plochy;
- navrhované oplotenie je na základe požiadavky ÚPN – Z v plnom rozsahu riešené ako priehľadné;

**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 v ďalšom stupni dokumentácie ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:

- zvyšovať podiel plôch zelene výsadbou stromov; výber drevín prispôbiť stanovištným pomerom a dopadom na dôsledky zmeny klímy;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame realizáciu vertikálnych zelených stien, fasád a vegetačných striech; zvoliť svetlé materiály a farby;
- 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.

**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. 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.

Príloha: potvrdené výkresy: C 01 Koordinačná situácia stavby, M 1:150; 08 Pôdorys 1.PP, M 1:100; 09 Pôdorys 1.NP, M 1:100; 12 Rez pozdĺžny B-B, M 1:100; 13. Pohľad SV-uličný, M 1:100

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto  
potvrdené výkresy: C 01 Koordinačná situácia stavby, M 1:150; 08 Pôdorys 1.PP, M 1:100; 09 Pôdorys 1.NP, M 1:100; 12 Rez pozdĺžny B-B, M 1:100; 13. Pohľad SV-uličný, M 1:100

S pozdravom

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