



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váš list  
**05.12.2023**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIK 45041/2024-  
507761/Pet**

V Bratislave  
**03.09.2024**

**VEC: Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy**

stavebník:	XX, v zastúpení Jozef Miklošovič, MBA
stavba:	„Stavebné úpravy zrealizované nad rámec zmeny stavby pred dokončením zo dňa 15.10.1996“ – SO 01 – Rodinný dom
pozemky, parc. č., k. ú.:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, k.ú. Karlova Ves
miesto stavby:	Nad ostrovom
žiadosť doručená dňa:	11.07.2024
druh podanej dokumentácie:	Dokumentácia pre dodatočné povolenie zmeny rozostavanej stavby
spracovateľ dokumentácie:	M&H PROJECT s.r.o., Karpatské námestie 10A, 831 06 Bratislava
zodpovedný projektant:	Prof. Ing. Jozef Oláh, CSc., autorizovaný stavebný inžinier 3126*A*1
dátum spracovania dokumentácie:	11/2023

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**

**S Ú H L A S Í**

**so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie**

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b) a ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 31f ods. 2 písm. a) 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 § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 až 5 a ods. 9 až 12, § 40a ods. 3, 4 a 6, § 40b a § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov a § 31f zákona č. 377/1990 Zb..**

Rozhodnutím č. 9/92 Obvodného úradu životného prostredia v obvode Bratislava IV, vydaným pod č. 3825/91/92/Gr zo dňa 9.3.1992 bola umiestnená stavba podpivničeného rodinného domu s 1NP+obytným podkrovím a s prestrešením sedlovou strechou, na parc. č. xxxxx, k.ú. Karlova Ves, vrátane jeho napojenia na inžinierske siete (voda, NN, odkanalizovanie do žumpy). V prednej časti pozemku bola umiestnená garáž.

Stavebným povolením Obvodného úradu životného prostredia v obvode Bratislava IV, č. výst. 327/3914/93/A/27/Ma zo dňa 2.9.1993 bola povolená stavba samostatne stojaceho rodinného domu o zastavanej ploche 128,00 m<sup>2</sup>; s jedným 5-izbovým bytom s príslušenstvom a samostatne stojacou garážou o ploche 27,50 m<sup>2</sup>.

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

Rozhodnutím Okresného úradu Bratislava IV, odboru životného prostredia, č. výst. 327/563/96/Ma zo dňa 15.10.1996 bola povolená zmena stavby pred dokončením, rodinného domu na parc. č. xxxx, k.ú. Karlova Ves. Rozsah zmien (rámcový popis z rozhodnutia): nárast zastavanej plochy rodinného domu na 140,00 m<sup>2</sup>; zmena počtu bytov na 2.

Rozhodnutím Okresného úradu Bratislava IV, odboru životného prostredia, č. výst. 327/79/OÚ/96/Ma zo dňa 26.8.1996 došlo k predĺženiu lehoty na dokončenie predmetnej stavby do 31.12.1998.

Stavba bola realizovaná nad rámec povolenej zmeny stavby pred dokončením. Projektová dokumentácia opatrená pečiatkou príslušného stavebného úradu, ktorá bola podkladom k vydaniu stavebného povolenia a rozhodnutia o povolení zmeny stavby pred dokončením sa nezachovala. Z tohto dôvodu aktuálne predložené riešenie je vo väzbe na platnú územnoplánovacia dokumentáciu posudzované komplexne (pozn.: nie je možné riadne a úplne overiť rozsah všetkých zrealizovaných zmien nad rámec stavebne povoleného riešenia).

#### **Predložená projektová dokumentácia rieši:**

Zrealizovanú zmenu rozostavanej stavby izolovaného, podpivničeného rodinného domu s 1NP+obytným podkrovím v svahovitom území severne nad komunikáciou Nad ostrovom. V rodinnom dome je riešená 1 bytová jednotka. Na 1.PP sú riešené sklady, 2 x pracovňa, technická miestnosť a hygienické zázemie, pozdĺž JZ fasády je riešená terasa s prestrešením vo výške +0,955 m od 1.NP; na 1.NP je riešená tzv. denná časť a v podkroví nočná časť objektu. Vertikálne prepojenie jednotlivých podlaží je dvojamenným schodiskom. Hlavný vstup do rodinného domu je z JZ strany 1.PP. Prestrešenie je sedlovou strechou s hrebeňom vo výške +7,285 m a rímsou vo výške +4,205 m od 1.NP (±0,000).

Objekt je napojený na verejné rozvody el. energie, vody a plynu v ul. Nad ostrovom. Odvod dažďových vôd bude do akumuláčnej nádrže s napojením na vsakovacie bloky.

**Stavba z hľadiska dopravného riešenia:** Statická doprava je riešená na pozemku stavby v celkovom počte 3 PM na spevnených plochách. Dopravné pripojenie bude zabezpečené z jestvujúcej účelovej cesty Nad ostrovom.

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

výmera záujmového územia:	<b>809,00 m<sup>2</sup></b>
zastavaná plocha:	<b>137,29 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha:	<b>273,70 m<sup>2</sup></b>
zeleň:	<b>514,38 m<sup>2</sup></b>
počet bytov:	<b>1</b>
počet podlaží PP/NP:	<b>1/1+ podkrovie</b>
počet parkovacích miest:	<b>3</b>

#### **Posúdenie zrealizovanej zmeny rozostavanej 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. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Karlova Ves**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie** vnútorného mesta, kód regulácie **C**.

#### **Intenzita využitia územia:**

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu **pre vnútorné mesto** - regulačný kód **C**:

#### **Tab. 2 Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vnútorné mesto – mestská časť Karlova Ves – kód regulácie C**

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD – pozemok 480 – 600 m <sup>2</sup>	0,25	0,40
				<b>RD – pozemok 600 – 1000 m<sup>2</sup></b>	<b>0,22</b>	<b>0,40</b>
				radové RD – pozemky 300 – 450 m <sup>2</sup>	0,32	0,25
				átiové RD – pozemky 450 m <sup>2</sup>	0,50	0,20
				bytové domy – rozvoľnená zástavba	0,30	0,25

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

- **z hľadiska funkčného využitia územia:**
- Vo funkčnom využití územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, patria rodinné domy medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia (pripojenie na dopravnú a technickú infraštruktúru v území; parkovanie), ÚPN zaradil medzi prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Rodinný dom zvyšuje podiel funkcie bývania, ktorý ÚPN v území funkčnej plochy 102 stanovil na minimálne 70 % z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.
- Predložený návrh stavby je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmového územia návrh	intenzita využitia-regulatívy určené ÚPN**
– výmera záujmového územia:	<b>809,00 m<sup>2</sup></b>		
– zastavaná plocha*:	<b>168,65 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,208</b>	<b>IZP<sub>max.</sub> = 0,22</b>
– podlažná plocha***:	<b>206,94 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 0,255</b>	<b>IPP<sub>max.</sub> = 0,6</b>
– započítateľná zeleň:	<b>514,38 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,63</b>	<b>KZ<sub>min.</sub> = 0,40</b>

\* Poznámka: vrátane terasy s plným prestrešením na stojkách.

\*\* Poznámka: regulatívy určené v ÚPN pre priestorové usporiadanie: RD – pozemok 600 – 1000 m<sup>2</sup>.

\*\*\* Poznámka: podlažná plocha podkrovia zohľadnená 50 % do výslednice podlažných plôch (ekvivalent ústupného podlažia).

- Predložený návrh stavby **oddržiava hodnoty záväzných regulatívo definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, **rozvojové územie** vnútorného mesta, regulačný kód **C** určené pre priestorové usporiadanie: **RD – 600 – 1000 m<sup>2</sup>**.

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že dodatočné povolenie zmeny rozostavanej stavby rodinného domu je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.**

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:
  - 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 možnej diverzite;
  - 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 zadrživacej 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.

#### **z hľadiska riešenia technického vybavenia:**

- k žumpe musí byť zabezpečený prístup s fekálnym vozidlom;
- žumpu je možné povoliť len ako stavbu dočasnú, do vybudovania verejnej kanalizácie v dostupnej vzdialenosti;
- žumpu je potrebné vyprázdňovať v pravidelných intervaloch v zmysle projektu, výhradne oprávnenou organizáciou;
- doklady o vývoze žumpy je stavebník povinný uchovávať a predložiť v prípade kontroly (§ 36 odst. 4 zákona č.364/2004 Z.z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon)).

K predmetnej stavbe v rozsahu projektového riešenia sa v lehote do 30 dní **Mestská časť Bratislava – Karlova Ves nevyjadřila** v zmysle § 31f ods.6 zákona č. 377/1990 Zb.

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k navrhovanej stavbe v zmysle ustanovení § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, na podklade odborného posúdenia oddelení magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona č. 377/1990 Zb. a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, uplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia tieto podmienky:**

- dopravný prístup bude riešený jedným vjazdom s maximálnou šírkou 6,0 m z dôvodu bezpečnosti a plynulosti cestnej premávky pri pripájaní sa na nadradenú komunikačnú sieť.

#### **UPOZORNENIE:**

Na územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky, obstaráva mestská časť Bratislava – Karlova Ves Územný pán zóny Dlhé Diely 4-5.

Podľa údajov z KN je súčasťou záujmového územia stavby aj parc. č. xxxxxxx, k.ú. Karlova Ves. Predmetný pozemok je potrebné doplniť do textových častí dokumentácie a do jednotlivých rozpisiek grafickej časti dokumentácie.

Pozemok parc. č. xxxx a prevažná časť pozemkov parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Karlova Ves sa v ÚPN nachádzajú v rajóne potenciálne nestabilných území.

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.

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.

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.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko 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.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza záväzné stanovisko dotknutého orgánu požadované podľa osobitných predpisov a stanovisko dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov.

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.

1 x dokumentáciu (časť architektúra) sme si ponechali.

Príloha: 1 x dokumentácia (ostávajúce časti)  
potvrdené výkresy: Situácia – skutkový stav; Rez A-Á;

Co: MČ Bratislava – Karlova Ves  
potvrdené výkresy: Situácia – skutkový stav; Rez A-Á;  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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