

**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLICKY BRATISLAVA**

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

**N&N-ING s.r.o.**Ing. Barbara Némethová  
Merlotová 8  
831 02 BratislavaVáš list  
**zo dňa 06.09.2024**Naše poradové číslo  
**MAGS OUIK 58062/2024-  
564047/Kov**V Bratislave  
**22.10.2024****VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy**

stavebník:	XXX XXXXXXXXXXXXXX v zastúpení Ing. Barbara Némethová
stavba:	<b>Rekonštrukcia a prístavba rodinného domu na Zvolenskej ulici</b>
pozemky, parc. č., k. ú.:	<b>reg. C-KN xxxxxx a xxxxx; k. ú. Nivy</b>
miesto stavby:	<b>Zvolenská ul.</b>
žiadosť doručená dňa:	<b>06.09.2024</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>Projekt pre stavebné povolenie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Marián Gombarček, Mgr. art. Marcela Ráciová</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Marián Gombarček autorizovaný architekt 2637AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>08/2024</b>

**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..**

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** rekonštrukciu a dostavbu rodinného domu v pôvodnej radovej zástavbe rodinných domov, so vstupom zo Zvolenskej ulice. Pozemok je mierne svahovitý v pozdĺžnom smere. V rámci rekonštrukcie sa uvažuje s odstránením väčšiny nosných aj nenosných konštrukcií, zachovaná bude iba nosná obvodová stena priliehajúca k ďalšiemu domu. Pôvodný objekt má nepravidelný pôdorys s max. rozmermi 11,675 x 15,475 m.

Objekt po rekonštrukcii a prístavbe je nepravidelného pravouhlého pôdorysu s max. rozmermi 10,50 x 16,85 m. Má navrhnuté 1 podzemné podlažie (čiastočné podpivničenie), dve nadzemné podlažia a podkrovie s vloženou galériou, prístupnou rebríkovými schodiskami z detských izieb. Oproti pôvodnému domu je hlavná hmota rekonštruovaného objektu užšia a v zadnej

časti je pristavaná prízemná hmota obývacej izby v rozmere 8,50 x 5,70 m. Hlavná hmota pôdorysných rozmerov 6,60 x 11,60 m s dvomi nadzemnými podlažiami a podkrovím výškovo nadväzuje na susediaci dom v uličnej zástavbe. V objekte je jedna bytová jednotka s dennou časťou na 1.NP, so spálňou a pracovňou na 2.NP a dvomi detskými izbami a hosťovskou izbou v podkroví. Čiastočné podpivničenie pod obývacou izbou je prístupné schodiskom z exteriéru.

Nosnú konštrukciu tvoria murované steny z keramických tvaroviek, železobetónové monolitické stropné dosky a drevený krov s plechovou krytinou. Prístavba obývacej izby je zastrešená plochou strechou.

Objekt je zastrešený sedlovou strechou výškovo a tvarovo nadväzujúcou na vedľajší objekt. Výška hrebeňa strechy je 13,08 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 136,06 m n.m. Bpv.)

**Stavba z hľadiska dopravného riešenia:** Statická doprava je riešená na pozemku stavby v celkovom počte 2 PM na pozemku stavebníka. Dopravné pripojenie bude zabezpečené z miestnej obslužnej komunikácie zo Zvolenskej ulice vjazdom šírky 5,40 m, spojeným s vjazdom na susedný pozemok.

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

výmera záujmového územia:	<b>521,00 m<sup>2</sup></b>
zastavaná plocha:	<b>123,00 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>237,90 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha bytovej funkcie:	<b>237,90 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha nebytovej funkcie:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
zeleň:	
na teréne:	<b>291,00 m<sup>2</sup></b>
nad podzemnými konštrukciami hr. substr. 1 m:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
započítateľná zeleň:	<b>291,00 m<sup>2</sup></b>
spevnené plochy:	<b>107,00 m<sup>2</sup></b>
počet bytov:	<b>1</b>
počet podlaží PP/NP:	<b>1/2+ podkrovie</b>
počet parkovacích miest:	<b>2</b>

**Posúdenie návrhu 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. xxxxxx xxxxx k. ú. Nivy**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie**

#### **Intenzita využitia územia:**

Pozemky sú 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.

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 územia 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.

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 územia:

Vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102 patria rodinné domy medzi prevládajúce spôsoby využitia danej 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): **pri stabilizovaných územiach**

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie
	<b>návrh</b>	
– výmera záujmového územia:	<b>7858,00</b> m <sup>2</sup>	
– zastavaná plocha:	<b>2019,00</b> m <sup>2</sup>	<b>IZP= 0,26</b>
– podlažná plocha (NP):	<b>5075,00</b> m <sup>2</sup>	<b>IPP= 0,65</b>
– započítateľná zeleň:	<b>4223,00</b> m <sup>2</sup>	<b>KZ= 0,54</b>

- Predložený návrh stavby **nenarúša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry** a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby.

kód funkcie 102	existujúci stav funkčnej plochy	stav funkčnej plochy vrátane navrhovanej stavby	Navrhovaná stavba
<b>IZP</b>	0,254	0,257	0,236
<b>IPP</b>	0,647	0,646	0,457
<b>KZ</b>	0,540	0,537	0,559

- **Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný** - dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku (IZP a IPP) sú v intenciách zástavby vytvárajúcej kompaktné mestské prostredie v zmysle požiadaviek ÚPN. Navrhovaná stavba svojou mierkou a osadením zohľadňuje charakter existujúcej zástavby a rešpektuje založenú uličnú čiaru.

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 urbanisticko – architektonického riešenia:**

- rozsah posudzovanej zmeny dokončenej stavby považujeme za ukončený; v budúcnosti nie je možné nadstavbou alebo prístavbou navyšovať objemové parametre stavby;

#### **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:
  - 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.

K navrhovanej stavbe sa **Mestská časť Bratislava – Ružinov** nevyjadrila 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 si neuplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia žiadne podmienky.**

#### **UPOZORNENIE:**

V projektovej dokumentácii sú menšie nezrovnalosti (v matematických výpočtoch) medzi ukazovateľmi intenzity využitia územia pri vyhodnocovaní celej funkčnej plochy. Nemá to vplyv na celkové posúdenie predloženej zmeny dokončenej stavby. Údaje uvedené v predmetnom záväznom stanovisku sú uvedené podľa našich upravených výpočtov.

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

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 sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy: Výkres č. 02 – Situácia (M 1:150)

Co: MČ Bratislava – Ružinov  
potvrdené výkresy: Výkres č. 02 – Situácia (M 1:150)

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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