



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pán

Váš list  
zo dňa 29.10.2024

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIČ 60966/2024-  
638678/Chan**

V Bratislave  
**06.12.2024**

**VEC:** **Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy pre konanie podľa § 140d**

stavebník:	XX
stavba:	<b>Rodinný dom - Novostavba</b>
pozemky, parc. č., k. ú.:	xxxxxxx, xxxxxxx; k. ú. Petržalka
miesto stavby:	<b>Kubínska ulica</b>
žiadosť doručená dňa:	<b>30.10.2024</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>Dokumentácia skutočného realizovania stavby</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>ATELIER AA S.R.O., Škultétyho 18, 831 03 Bratislava</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Tomáš Pavelka autorizovaný architekt 0491AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>9-10/2023</b>

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm.b) a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, vydáva ako príslušný orgán územného plánovania v zmysle § 24 ods. 5 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov **záväzné stanovisko pre konanie podľa § 140d stavebného zákona.**

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

**K O N Š T A T U J E ,**

**že stavba v rozsahu predloženej dokumentácie**

**nebola postavená v rozpore so záväznými regulatívmi funkčného využívania územia podľa záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08**

**Odôvodnenie:**

**Predložená dokumentácia obsahuje tieto údaje o stavbe:**

Objekt rodinného domu So -01 – A (ďalej RD) je riešený ako jedna bytová jednotka. RD je dvojpodlažný nepodpivničený objekt s plochou strechou s výškou atiky +6,450 m. Stavba ma obdĺžnikový pôdorys s celkovými rozmermi 7,300 x 20,750 m. RD je súčasťou rodinného dvojdomu.

**Stavba z hľadiska dopravného riešenia**

Rodinný dom má vjazd na pozemok z Kubínskej ulice, pričom statická doprava je pokrytá dvomi vnútornými parkovacími stáťami v garáži objektu a jedným vonkajším stojiskom na pozemku investora.

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

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

		prepočet magistrátu
výmera záujmového územia:	447,00 m <sup>2</sup>	
zastavaná plocha:	123,94 m <sup>2</sup>	151,48 m <sup>2</sup>
podlažná plocha nadzemných podlaží:	217,92 m <sup>2</sup>	245,28 m <sup>2</sup>
podlažná plocha bytovej funkcie:	217,92 m <sup>2</sup>	245,28 m <sup>2</sup>
plocha zelene:	220,69 m <sup>2</sup>	
počet bytov:	1	
počet podlaží PP/NP:	0/2	
počet parkovacích miest:	3	

**Posúdenie 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. xxxxxxxx a xxxxxxxx, k. ú. Petržalka, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia**

- **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, 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 území 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: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501 patrí medzi prípustné spôsoby v obmedzenom rozsahu využitia funkčnej plochy umiestňovanie rodinných domov. Navrhovaný dom sa umiestňuje do územia s existujúcimi rodinnými domami, rešpektuje charakter stabilizovaného územia.
- pomer nebytovej funkcie vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch musí dosiahnuť v rámci riešenej funkčnej plochy min. 30 %, čím bude max. prípustný podiel bytovej funkcie v rozmedzí 70 %. Navrhovaná stavba navyšuje podiel bytovej funkcie vo funkčnej ploche avšak max. prípustný podiel 70% zostáva rešpektovaný

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
celková podlažná plocha:	17 174,56 m <sup>2</sup>		
podl. plocha bytovej funkcie:	10 703,54 m <sup>2</sup>	62,32 %	max. 70%
podl. plocha nebytovej funkcie:	6 471,02 m <sup>2</sup>	37,68 %	min. 30%

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že navrhovaná stavba je v súlade s funkčným využitím územia v znení Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.**

**UPOZORNENIE:**

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.

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

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy: Overený zastavovací plán /Koordinačná situácia, M 1:200/

Co: MČ Bratislava – Petržalka  
potvrdené výkresy: Overený zastavovací plán /Koordinačná situácia, M 1:200/  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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