



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váš list  
zo dňa **08.01.2025**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIK 47452/2025-  
100759/Kov**

V Bratislave  
**20.02.2025**

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

stavebník:	XX,
stavba:	Nadstavba rodinného domu Beckovská xxxxxx v Bratislave
pozemky, parc. č., k. ú.:	xxxxxxxx, xxxxxxxx; k.ú. Trnávka
miesto stavby:	Beckovská xxxxxxx
žiadosť doručená dňa:	08.01.2025
druh podanej dokumentácie:	Projekt pre dodatočné stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Andrea Dižová, Silvánska 9, 841 04 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Andrea Dižová
dátum spracovania dokumentácie:	11/2024

**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), ods. 2 a 4 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 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.**

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** nadstavbu staršieho rodinného domu s obytným podkrovím na nárožnom rovinatom pozemku prístupnom priamo z Beckovskej ulice. Pozemok je prístupný aj bránkou pre peších z Vietnamskej ulice. Objekt nepravidelného pôdorysu s max. rozmermi 12,18 m x 9,05 m má čiastočné podpivničenie, 1 nadzemné podlažie a podkrovie. V rámci predmetnej nadstavby bol nad pôvodne prízemnou časťou domu vytvorený ďalší obytný priestor s kúpeľňou, prístupný schodiskom z interiéru domu aj vlastným dreveným schodiskom z exteriéru. Na 1.PP sú skladovacie priestory. Na 1.NP sú dva vstupy do domu, dve obytné izby, kuchyňa, schodisko a hygienické príslušenstvo. Na 2.NP sa nachádza obytný priestor so spacím kútom, kuchyňa, ďalší obytný priestor vytvorený nadstavbou a príslušenstvo. Pôvodná časť domu je zastrešená valbovou strechou s vikiermi, výška hrebeňa nad 2.NP je +7,970 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu. Nadstavba je zastrešená plochou strechou (pultová strecha so sklonom do 10°).

**Stavba z hľadiska dopravného riešenia:** Statická doprava je riešená na pozemku stavby v celkovom počte 3 parkovacie miesta na teréne. Dopravné pripojenie je zabezpečené z Beckovskej ul. vjazdom šírky do 6,00 m.

**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):

výmera záujmového územia:	343,00 m <sup>2</sup>
zastavaná plocha:	110,38 m <sup>2</sup> *
podlažná plocha nadzemných podlaží:	161,50 m <sup>2</sup>
podlažná plocha bytovej funkcie:	161,50 m <sup>2</sup>
podlažná plocha nebytovej funkcie:	0,00 m <sup>2</sup>
zeleň:	
na teréne:	144,90 m <sup>2</sup>
nad podzemnými konštrukciami hr. substr. 1 m:	0,00 m <sup>2</sup>
započítateľná zeleň:	144,90 m <sup>2</sup>
spevnené plochy:	87,72 m <sup>2</sup>
počet bytov:	1
počet podlaží PP/NP:	1/1+ podkrovia
počet parkovacích miest:	3

\*vrátane exteriérových schodísk

## Posúdenie zrealizovanej 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, xxxxxxxx, k. ú. Trnávka, 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. 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 zložitost', ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

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. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.
- Predložená **zrealizovaná stavba** 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):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie jestvujúci stav	intenzita využitia záujmové územie návrh
- výmera záujmového územia:	<b>343,00</b> m <sup>2</sup>		
- zastavaná plocha:	<b>110,38</b> m <sup>2</sup>	IZP = 0,32	<b>IZP = 0,32</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>161,50</b> m <sup>2</sup>	IPP = 0,42	<b>IPP = 0,47</b>
- započítateľná zeleň:	<b>144,90</b> m <sup>2</sup>	KZ = 0,42	<b>KZ = 0,42</b>

- Objekt je súčasťou zástavby rodinných domov Beckovskej a Vietnamskej ulice. Dosahované ukazovatele intenzity využitia územia – index zastavaných plôch (IZP) a koeficient zelene (KZ) zostávajú na ich pôvodných hodnotách. Nadstavbou objektu mierne narastá index podlažných plôch oproti jestvujúcemu stavu.
- Predložená **zrealizovaná stavba nenaruša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry** a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby.
- **Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný** - dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku (IZP a IPP) sú v intencióch zástavby vytvárajúcej kompaktné mestské prostredie v zmysle požiadaviek ÚPN. Stavba svojou mierkou a osadením zohľadňuje charakter existujúcej zástavby a rešpektuje založenú uličnú čiaru. Zrealizovaná nadstavba nenaruša charakter pôvodného objektu.

#### **z hľadiska dopravného vybavenia:**

- stavba nie je v kolízii so žiadnym výhľadovým zámerom dopravy.

#### **Predložená zrealizovaná stavba je v súlade s Územným plánom 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, znalostí 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:
  - 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 podložia;
  - zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podložia 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.

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k posudzovanej 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:**

- vzhľadom na inovatívne požiadavky mesta k riešeniu mobility za účelom preferencie chodcov žiadame vjazd realizovať cez nábehový obrubník a s bezbariérovou úpravou jestvujúceho chodníka, t. j. plocha vjazdu do areálu bude realizovaná v rovnakej nivelete ako chodník.

#### **UPOZORNENIE:**

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie jestvujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

**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.

V prípade, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné práva 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.

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.

Príloha: potvrdené výkresy: Situácia – nový stav, M 1:250 – výkres č. 1B

Co: MČ Bratislava – Ružinov  
potvrdené výkresy: Situácia – nový stav, M 1:250 – výkres č. 1B  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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