



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLICKY BRATISLAVA**

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

**K.T. Plus, s.r.o.**  
Kopčianska 15  
851 01 Bratislava

Váš list  
zo dňa **24.11.2021**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIK 42584/2022**  
**-102705/2022**

Vybavuje / Linka  
**Ing. arch. Silvia Brezníková**  
**+421 2 59356 218**

V Bratislave  
**22.03.2022**

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

investor:	XXX XXX
stavba:	„ <b>Vonkajšie terasy k bytom rodinného domu Zvolenská xx</b> “ - <b>parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxx , k.ú. Nivy, Bratislava II</b>
žiadosť zo dňa:	<b>29.11.2021, doplnená dňa: 24.02.2022</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie zmeny stavby pred dokončením</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>projekt pre stavebné povolenie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>zodpovedný projektant: Ing. arch. Katarína Herrera Pakanová, SKA 1630 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>10/2021</b> <b>02/2022 (doplnenie: STS; Analýza podlažných plôch; výkresy č. 01, 02, 3.1, 3.2, 3.3)</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** prístavbu objektu 3-poschodovej ocelevej konštrukcie vonkajších terás k 3 bytovým jednotkám radového rodinnému domu na Zvolenskej ulici č. xx, v k.ú. Nivy.

Objekt rodinného domu s 2NP a podkrovím je podpiവി്čený, s pravidelným obdĺžnikovým pôdorysom, zastrešný sedlovou strechou/výška hrebeňa +14,232 m.

Aktuálne prebieha kompletná rekonštrukcia rodinného domu (v zmysle Rozhodnutia č. SU/CS 12862/2020/6/VJA-201 zo dňa 03.12.2020, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 19.01.2021), spočívajúca v zmene dispozície dvoch existujúcich b.j. a zobytnení podkrovia za účelom vytvorenia tretej b.j., vrátane rekonštrukcie/vybudovania nových vnútorných rozvodov inžinierskych sietí a vybudovania vikierov v strešnej rovine. Na predmetnú rekonštrukciu sa nevyžadovalo rozhodnutie o umiestnení stavby.

Navrhovaná prístavba objektu ocelevej 3-poschodovej konštrukcie terás bude realizovaná v dvorovej časti pozemku rodinného domu. Konštrukcia bude stabilizovaná kotvením do ŽB konštrukcií existujúcej stavby v úrovni podlaží. Založená bude na základových pätkách. Rozmery konštrukcie prístavby sú 4,3 x 7,4 m/**zastavaná plocha = 32,8 m<sup>2</sup>**, výška strechy je v úrovni +10,90 m/ocelová pultová strecha so sklonom 7°.

Daždové odpadové vody budú odvádzané gravitačne vonkajším dažďovým odpadovým potrubím. Odpadové potrubie bude na teréne zaústené do lapača strešných splavenín a následne do areálovej dažďovej kanalizácie a do vsakovacieho systému vytvoreného z blokov osadených na pozemku. Pred vsakovacím systémom bude osadená filtračno-usadzovacia šachta s priemerom  $\phi 300$  mm.

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

- výmera záujmového územia: **569,00 m<sup>2</sup>**
- zastavaná plocha rodinného domu: **187,80 m<sup>2</sup>** (pôvodný stav: 155,00 m<sup>2</sup>)
- podlažná plocha rodinného domu: **563,40 m<sup>2</sup>** (pôvodný stav: 465,00 m<sup>2</sup>)
- zeleň na teréne: **313,00 m<sup>2</sup>**
- spevnené plochy: **68,20 m<sup>2</sup>** (pôvodný stav: 101,00 m<sup>2</sup>)

**Hlavné mesto Slovenskej republiky 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 § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:**

**Posúdenie zmeny stavby pred dokončením vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06 a 07 (ďalej len „ÚPN“).**

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx k.ú. Nivy, ÚPN stanovuje:

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

**Funkčné využitie územia:**

- **Málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102**

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a tech. vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu. V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

**Intenzita využitia územia:**

Záujmové pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území 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. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.*

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť:

- **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:**

- „*rôzne formy zástavby rodinných domov*“ sú zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia dotknutej funkčnej plochy číslo 102/ÚPN - časť C, tab. C.2.102.

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmového územia (+súčasný stav)	intenzita využitia /φ hodnoty vo FP súčasný stav
- výmera záujmového územia:	<b>569,00 m<sup>2</sup></b>		
- zastavaná plocha:	<b>187,80 m<sup>2</sup></b> <i>(súčasný stav: 155,00 m<sup>2</sup>)</i>	<b>IZP = 0,33</b> <i>(0,27)</i>	IZP = 0,24
- podlažná plocha:	<b>563,40 m<sup>2</sup></b> <i>(súčasný stav: 465,00 m<sup>2</sup>)</i>	<b>IPP = 0,99</b> <i>(0,82)</i>	IPP = 0,56
- zeleň na teréne:	<b>313,00 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,55</b>	KZ = neuvedený
- spevnené plochy:	68,20 m <sup>2</sup> <i>(súčasný stav: 101,00 m<sup>2</sup>)</i>		

*Poznámka:*

*Index podlažných plôch (IPP)* udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia.

*Index zastavaných plôch (IZP)* udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

*Koeficient zelene (KZ)* udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedz. územia.

Predložený návrh zmeny hmotovo-priestorového riešenia stavby rodinného domu Zvolenská xx rešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu stabilizovanú zástavbu dotknutej funkčnej plochy.

Stavba rodinného domu bude po realizácii zámeru, z hľadiska dosahovaných hodnôt ukazovateľov intenzity využitia záujmového pozemku (IZP a IPP), predstavovať **maximálne prípustnú intenzifikáciu** záujmového pozemku. Hodnota ukazovateľa KZ nie je zámerom ovplyvnená, nakoľko je prístavba terás riešená na jestvujúcich spevnených plochách.

Investičný zámer **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

#### Hlavné mesto SR Bratislava

#### S Ú H L A S Í

so zmenou stavby pred dokončením:	<b>„Vonkajšie terasy k bytom rodinného domu Zvolenská xx“</b>
na pozemku reg. „C“ parc. č.:	<b>xxxxxxxxxxxxxxxx</b>
v katastrálnom území:	<b>Nivy, Bratislava II</b>
miesto stavby:	<b>ul. Zvolenská xx</b>

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle §14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR 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 riešenia technického vybavenia:**

Do projektu pre stavebné povolenie požadujeme zapracovať:

- hydrotechnický výpočet retenčného objemu vsakovacieho zariadenia je potrebné upraviť s aktuálnou hodnotou intenzity dažďa.

*Upozorňujeme, že SHMÚ v termíne 08/2021 aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa zvýšili.*

Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky v území je potrebné použiť aktualizovanú 20-ročnú návrhovú privalovú zrážku  $p=0,05$ , trvajúcu 15 min., **s intenzitou  $i=244 \text{ l.s}^{-1}.\text{ha}^{-1}$**  a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácii  $K=1$ , aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre privalovú zrážku (pre lokality Ružinov, Nivy, Podunajské Biskupice, Vrakuňa, Trnávka, Staré Mesto, ak je v území štrkové podložie...).

Dôvodom uvedených sprísnených požiadaviek sú prebiehajúce klimatické zmeny, ktoré so sebou prinášajú striedanie dlhých období sucha s privalovými dažďami, ktoré sa vyznačujú svojou extrémnosťou a početnosťou a nebezpečenstvom vzniku lokálnych záplav. Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š.p., BVS, a.s. a SHMÚ.

- nakladanie s dažďovými vodami musí byť navrhnuté tak, aby nedochádzalo k ich odtekaníu na susedné pozemky;

**z hľadiska tvorby zelene/adaptácie na zmenu klímy** rešpektovať ÚPN - Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami - na polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu; z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády;
- pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu, riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území;
- riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a zlepšiť kondíciu územia z hľadiska zadržiavania zrážkovej vody napr. výškou substrátu nad konštrukciami, ako aj prírodnými vodozadržnými opatreniami;

**z hľadiska budúcich majetkovo - právnych vzťahov:**

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa

**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 prísl. 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.3 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.

Projektovú dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy: č. 02 Situácia/M 1:250, 2xA4 (zmenšený na formát 1xA4); č. 04 Rez, Rezopohľad/M 1:50, 8xA4 (zmenšený na formát 2xA4); č. 05 Pohľad/M 1:50, 8xA4 (zmenšený na formát 2xA4)

Co: MČ Bratislava-Ružinov/SÚ + potvrdené výkresy: č. 02 Situácia/M 1:250, 2xA4 (zmenšený na formát 1xA4); č. 04 Rez, Rezopohľad/M 1:50, 8xA4 (zmenšený na formát 2xA4); č. 05 Pohľad/M 1:50, 8xA4 (zmenšený na formát 2xA4)  
Magistrát – OUIK-archív

S pozdravom

**Ing. arch. Matúš Vallo v.r.**  
primátor