



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váš list  
zo dňa **04.10.2023**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUI 58693/2023-  
533896**

Vybavuje / Linka  
**Ing. arch. Marta Koleková  
+421 2 59356 289**

V Bratislave  
**23.10.2023**

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

investor:	XX
investičný zámer:	<b>Dostavba zimnej záhrady s terasou na streche, Slowackého xx, k. ú. Trnávka, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>04.10.2023</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o zmene dokončenej stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre dodatočné stavebné povolenie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>TH - bau, s.r.o., Staničná 17, 821 04 Bratislava</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. Tibor Halpert stavbyvedúci s odborným zameraním Pozemné stavby s Ev. č. 02272*10*</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>08/2023</b>

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** zrealizovanú dostavbu zimnej záhrady s terasou na streche, Slowackého č. xx, na pozemku reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxxxx, k. ú. Trnávka, Bratislava (ďalej len „stavba“). Zastavaná plocha zimnej záhrady je 22,17 m<sup>2</sup>.

K žiadosti bola priložená „dokumentácia“ pre dodatočné povolenie stavby, zodpovedný projektant: Ing. Tibor Halpert – stavbyvedúci s odborným zameraním Pozemné stavby, dátum spracovania „dokumentácie“: 08/2023.

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

- výmera záujmového územia: **386,00 m<sup>2</sup>**
- zastavaná plocha: **115,17 m<sup>2</sup>**
- podlažná plocha nadzemných podlaží: **208,17 m<sup>2</sup>**
- zeleň: na teréne: **195,00 m<sup>2</sup>**
- spevnené plochy: **75,83 m<sup>2</sup>**
- počet bytov: **2**
- počet podlaží PP/NP: **0/2**

**TELEFÓN**  
+421 2 5935 6111

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

**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 Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:**

**Posúdenie zmeny dokončenej stavby 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 parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k. ú. Trnávka**, ÚPN stanovuje:

**Funkčné využitie územia:**

- OBYTNÉ ÚZEMIA, **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, **stabilizované územie, kód regulácie S.**

**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 technické 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:**

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. ÚPN 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. neúmerné 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 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).

#### **Intenzita využitia územia:**

Záujmové pozemky sú súčasťou územia, pre ktoré je stanovený **kód regulácie S:** stabilizovaná plocha je situovaná v území, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (územný plán zóny), ktorá obsahuje jej reguláciu.

**Posúdenie stavby vo vzťahu k Územnému plánu zóny Trnávka stred** (ďalej len „ÚPN-Z“), schváleným 17.02.2015 miestnym zastupiteľstvom uznesením č. 22/III/2015 a následne jeho záväzná časť vyhlásená formou VZN č. 02/2015, ktoré bolo schválené miestnym zastupiteľstvom uznesením č. 23/III/2015.

Predmetné pozemky sa nachádzajú v **územno - funkčnom celku - ÚFC 2**, v ktorom je vymedzená **regulovaná územno-funkčná jednotka (blok) – 2/20**, pre ktorú sú stanovené nasledovné záväzné regulatívy:

#### **Návrh rozvoja územia**

- stabilizácia obytného prostredia

#### **Regulácia priestorového usporiadania územia**

- základné urbanistické operácie, t. j. základné intervenčné zásahy do regulovanej územno-funkčnej jednotky (bloku)
  - renovácia urbanistickej štruktúry,
  - kompletizácia urbanistickej štruktúry formou prestavby a dostavby,
  - rekonštrukcia urbanistickej štruktúry formou prestavby, asanácie a dostavby,
- základný charakter, spôsob a druh zástavby regulovanej územno-funkčnej jednotky (bloku)
  - kompaktná radová zástavba,
  - kompaktná nespojitá zástavba,

#### **Regulácia intenzity využitia územia**

- záväzný **maximálny index podlažných plôch** na jednotlivých pozemkoch v regulovanej územno-funkčnej jednotke (bloku)
  - 0,90
- záväzný **maximálny index zastavaných plôch** jednotlivých pozemkov pozemnými stavbami (budovami) v regulovanej územno-funkčnej jednotke (bloku)
  - 0,50
- záväzný **minimálny koeficient ozelenenej plochy** jednotlivých pozemkov v regulovanej územno-funkčnej jednotke (bloku)
  - 0,20
- záväzná **maximálna nadzemná podlažnosť** pozemných stavieb (budov), resp. záväzný maximálny počet úplných nadzemných podlaží pozemných stavieb (budov) v regulovanej územno-funkčnej jednotke (bloku)
  - 2 nadzemné podlažia a podkrovie,

#### **Záväzné neprípustné spôsoby zastavania územia**

- zástavba s charakterom provizórnych objektov,
- zástavba dočasných objektov,

#### **Regulácia funkčného využívania územia**

- **prevládajúce funkčné využitie územia – záväzné hlavné funkčné zložky**
  - rodinné domy,

- **doplňujúce (obmedzené) funkčné využitie územia – smerné doplňujúce funkčné zložky**
  - budovy pre kultúrno-spoločenskú vybavenosť
    - kultúrne zariadenia v doplnkovom rozsahu,
  - budovy pre školskú vybavenosť
    - materské školy,
  - budovy pre vybavenosť obchodu, služieb a administratívy
    - maloobchodné zariadenia pre obsluhu bývania,
    - zariadenia verejného stravovania malého rozsahu, zariadenia rýchleho občerstvenia, bufety,
    - prenajímateľné administratívne zariadenia a priestory,
    - ambulancie, lekárne, výdajne zdravotníckych pomôcok, stacionáre,
    - stacionáre sociálnych služieb, chránené dielne, chránené bývanie,
  - líniová a plošná zeleň,
  - drobná architektúra a mobiliár,
  - cyklistické trasy,
  - pešie komunikácie,
  - vozidlové komunikácie,
  - odstavné státa a parkoviská,
  - zariadenia a vedenia technickej vybavenosti pre obsluhu územia,
- **neprípustné (nevhodné) funkčné využitie územia – záväzné neprípustné funkčné zložky**
  - málopodlažné bytové domy do 4 nadzemných podlaží,
  - budovy pre prechodné bývanie
    - malé ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, malé hotely, penzióny,
  - budovy pre vybavenosť obchodu, služieb a administratívy
    - zariadenia nerušiacej drobnej výroby a služieb,
    - zariadenia výrobných a nevýrobných služieb pre obsluhu územia,
    - zariadenia separovaného zberu odpadov miestneho významu,
  - budovy pre kultúrno-spoločenskú vybavenosť
    - kostoly a modlitebne,
  - budovy pre športovo-rekreačnú vybavenosť
    - telocvične, ihriská, fitnes, posilňovne,
    - zariadenia netradičných športov,

#### **Odporúčené spôsoby ozelenenia územia**

- verejná a poloverejná líniová zeleň,
- zeleň obytného územia,

#### **Návrh verejného dopravného vybavenia územia**

- rešpektovanie existujúcich miestnych obslužných komunikácií,
- riešenie nárokov statickej dopravy na jednotlivých pozemkoch v území,

#### **Návrh verejného technicko-infraštruktúralného vybavenia**

- rešpektovanie existujúcich vedení a trás verejného technického vybavenia územia,

#### **Špecifická regulácia využitia územia**

- doplňujúce (obmedzené) funkčné využitie územia – smerné doplňujúce funkčné zložky (budovy, objekty a zariadenia pre kultúrno-spoločenskú vybavenosť – kultúrne zariadenia, pre školskú vybavenosť – materské školy a pre vybavenosť obchodu, služieb a administratívy) môžu byť v území situované v rodinných domoch i v samostatných prevádzkových objektoch pozemných stavieb (budovách).

**Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN-Z uvádzame:**

- **z hľadiska funkčného využitia:**
- vo funkčnom využití územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, kód funkcie **102**, patria rodinné domy medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy;
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN-Z na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie	intenzita využitia regulatívy určené ÚPN-Z
• výmera záujmového územia:	<b>386,00 m<sup>2</sup></b>		
• zastavaná plocha:	<b>115,17 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,298</b>	<b>IZP<sub>max.</sub> = 0,50</b>
• podlažná plocha (NP):	<b>208,17 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 0,539</b>	<b>IPP<sub>max.</sub> = 0,90</b>
• započítateľná zeleň:	<b>195,00 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,505</b>	<b>KZ<sub>min.</sub> = 0,20</b>

Dostavba zimnej záhrady s terasou na streche (k pôvodnému rodinnému domu), dodržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN-Z pre **územno-funkčnú jednotku (blok) – 2/20**.

Dostavba zimnej záhrady s terasou na streche (k pôvodnému rodinnému domu), nenaruša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby. Svojou mierkou a osadením na pozemku rešpektuje okolitú zástavbu.

Predložená zmena dokončenej stavby **je v súlade** s Územným plánom zóny Trnávka – stred, ako aj s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06 a 07.

## Hlavné mesto SR Bratislava

### S Ú H L A S Í

so zmenou dokončenej stavby:	<b>Dostavba zimnej záhrady s terasou na streche, Slowackého xx, Bratislava</b>
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	<b>xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx</b>
v katastrálnom území:	<b>Trnávka</b>
miesto stavby:	<b>ulica Slowackého č. xx, Bratislava</b>

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky 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 zóny 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:****požiadavky z hľadiska vodných tokov a protipovodňovej ochrany:**

S predloženým návrhom súhlasíme s podmienkou, ktorú je potrebné doplniť ku konaniu o dodatočnom povolení stavby a jej užívaní:

- Preukázať spôsob odvádzania zrážkových vôd z prístavby zimnej záhrady.
- Zrážkové vody musia byť odvedené tak, aby neodtekali na cudzie pozemky.

**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;

**z hľadiska tvorby zelene a adaptácie na zmenu klímy** v ďalšom stupni PD rešpektovať ÚPN 2007 - Zmeny a doplnky 07, kapitola 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:

- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- výsadba sprievodnej izolačnej zelene, ktorá predstavuje líniovú vegetačnú štruktúru tvorenú vzrastlou drevinnou vegetáciou s podrastom kríkov robí územie odolnejším voči dopadom zmeny klímy a zároveň rastie schopnosť územia zadržiavať zrážkovú vodu z privalových dažďov, plní nielen ochrannú ale aj estetickú funkciu;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame realizáciu vertikálnych zelených stien, fasád a vegetačných striech; zvoliť svetlé materiály a farby;
- 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 podlažia;
- 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.

**UPOZORNENIE:**

Predmetné pozemky sa nachádzajú v ochrannom pásme letísk a heliportov a v území, v ktorom je schválený Územný plán zóny Trnávka stred.

**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.  
1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: 1 x dokumentácia  
potvrdené výkresy: Pôdorys 1. NP, 2. NP, výkres č. 1 a č. 3  
Pohľady + Rez, výkres č. 2

Co: MČ Bratislava – Ružinov  
potvrdené výkresy: Pôdorys 1. NP, 2. NP, výkres č. 1 a č. 3  
Pohľady + Rez, výkres č. 2

Magistrát OUIC – archív

S pozdravom

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