



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váš list  
zo dňa **01.06.2023**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIK 53326/2023-  
549188**

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

V Bratislave  
**13.11.2023**

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

investor:	XX
investičný zámer:	„RD JAKABOVÁ“, parc. č. xxxxxx, k. ú. Trnávka
žiadosť zo dňa:	01.06.2023, doplnená 13.11.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	dodatočné povolenie stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia skutočného vyhotovenia
spracovateľ dokumentácie:	smart Synergy, s.r.o., Edisonova 32, 821 04 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Marek Németh autorizovaný architekt 1918 AA
dátum spracovania dokumentácie:	11/2022, revízia 11/2023

**Predložená projektová dokumentácia s názvom „RD JAKABOVÁ“, Jakabova ulica č. xx, k. ú. Trnávka, Bratislava – Ružinov** rieši: zmenu dokončenej stavby rodinného domu, nachádzajúceho sa v existujúcej uličnej zástavbe rodinných domov na Jakabovej ulici č. 42, k. ú. Trnávka, Bratislava – Ružinov, na pozemku reg. „C“ KN parc. č. xxxxxx . Jestvujúci rodinný dom SO 01 je nepodpivničený, dvojpodlažný s obytným podkrovím, so sedlovou a plochou strechou a s 1 b. j. Stavba má členitý tvar, hrebeň strechy je na úrovni + 8,830 m. Hlavný vstup na pozemok je zo severozápadnej strany z ulice Jakabova a vedľajší vstup z juhovýchodnej strany z trávinatej plochy za pozemkom („požiarna ulička“). Objekt skladu SO 02 je prístupný z dvora na hranici pozemku.

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

- výmera záujmového územia:	<b>254,00 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha:	<b>146,85 m<sup>2</sup></b>
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>304,43 m<sup>2</sup></b>
- zeleň: na teréne spolu:	<b>38,59 m<sup>2</sup></b>
- spevnené plochy spolu:	<b>68,56 m<sup>2</sup></b>
- počet bytov:	<b>1</b>
- počet podlaží PP/NP:	<b>0/2 + obytné podkrovie</b>
- počet parkovacích miest:	<b>3</b>

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

**TELEFÓN**  
+421 2 5935 6111

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

Nároky na statickú dopravu budú zabezpečené na spevnenej ploche na vlastnom pozemku v počte 3 parkovacie miesta. Dopravný prístup je priamo z priľahlej miestnej cesty (MC) Jakabova existujúcim vjazdom.

**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 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 **záujmový pozemok parc. č. xxxxxx v k. ú. Trnávka**, ÚPN stanovuje:

**Funkčné využitie územia:**

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

**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.

**Spôsoby využitia funkčných plôch:**

**Prevládajúce:** rôzne formy zástavby rodinných domov.

**Prípustné:** v území je prípustné umiestňovať najmä: bytové domy do 4 nadzemných podlaží, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

**Prípustné v obmedzenom rozsahu:** v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané, zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu, zariadenia drobných prevádzok služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

**Nepripustné:** v území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov, bytové domy nad 4 nadzemné podlažia, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

**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 zložitosť, 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 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:**
  - 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 na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

intenzita využitia rozmedzie intenzity využitia  
plošné bilancie záujmové územie vo funkčnej ploche  
- návrh

- výmera záujmového územia:	<b>254,00 m<sup>2</sup></b>		
- zastavaná plocha:	<b>146,85 m</b>	<b>IZP = 0,578</b>	<b>IZP = 0,328 – 0,832</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>304,43 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 1,199</b>	<b>IPP = 0,492 – 1,381</b>
- započítateľná zeleň:	<b>38,59 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,152</b>	<b>KZ = 0,059 – 0,403</b>

- Z uvedených hodnôt regulatívov intenzity využitia záujmového územia je zrejmé, že v riešenej funkčnej ploche sú veľké odlišnosti v zastavaných a podlažných plochách jednotlivých objektov vo vzťahu k ich záujmovým pozemkom, rovnako ako aj v ich podlažnosti. Zástavba je veľmi nesúrodá aj v rámci uličnej zástavby.
- Predmetná funkčná plocha sa v súčasnosti transformuje na intenzívnejšiu zástavbu mestského typu. Pôvodné malopodlažné objekty sa postupne nahrádzajú viacpodlažnými objektami a vytvárajú kompaktné mestské prostredie v zmysle požiadaviek ÚPN.
- **Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný** - dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku dosahujú porovnateľné hodnoty ako objekty vo funkčnej ploche, ktoré už prešli transformáciou na zástavbu mestského typu v súlade s funkčným využitím predmetného územia. Navrhovaný objekt svojou mierkou a osadením rešpektuje existujúcu uličnú čiaru.

Predložená zmena dokončenej stavby 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 dokončenej stavby:	„RD JAKABOVA“
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	xxxx
v katastrálnom území:	Trnávka
miesto stavby:	ulica Jakobova č. xx

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 a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia;
- Z hľadiska intenzity využitia územia považujeme zrealizovanú stavbu v predmetnej funkčnej ploche za maximálne prípustnú (t. j. jeho objem už nie je možné v budúcnosti zväčšovať);

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

- V zmysle Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien s doplnkov, predmetný pozemok v k. ú. Trnávka, **nie je v kolízii** so žiadnym dopravným výhľadovým zámerom;
- Hlavné mesto SR Bratislava v zmysle § 2 ods. 4 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) a z hľadiska verejného dopravného vybavenia so stavbou „RD JAKABOVÁ“ v k. ú. Trnávka, **súhlasí bez pripomienok**;

#### **z hľadiska riešenia technického vybavenia:**

##### **vodné toky a protipovodňová ochrana:**

- Predložený projekt skutočného vyhotovenia stavby bol vypracovaný za účelom vydania dodatočného povolenia stavby. Stavba rodinného domu je napojená na prípojky inžinierskych sietí vodovodu a kanalizácie. Projekt nerieši odvádzanie zrážkových vôd.

#### **K predloženému projektu skutočného vyhotovenia stavby dávame nasledovné stanovisko:**

- pred vydaním dodatočného stavebného povolenia, je potrebné projektovú dokumentáciu doplniť o spôsob odvádzania zrážkových vôd z objektu rodinného domu;
- zrážkové vody zo spevnených plôch musia byť odvádzané tak, aby neodtekali na cudzie pozemky;
- v rámci implementácie adaptačných opatrení, nevyhnutných k zvýšeniu odolnosti územia voči dopadom klimatických zmien, odporúčame zrážkové vody v území zadržať čo najdlhšie, zachytením v retenčnej nádrži s následným odvedením do vsaku na pozemku stavebníka;

#### **z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- umiestniť kontajnery, resp. zberné nádoby pre komunálny odpad, na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom;

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

- zvyšovať podiel plôch zelene výsadbou stromov; výber drevín prispôbiť stanovištným pomerom a dopadom na dôsledky zmeny klímy;
- 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 zadrživacej 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.

V projektovej dokumentácii sú menšie nezrovnalosti (v matematických výpočtoch) medzi ukazovateľmi intenzity využitia územia pri vyhodnocovaní celej funkčnej plochy, vrátane zámeru. Nemá to vplyv na celkové posúdenie stavby.

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 príslušného 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 vyplývalo 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.

Príloha: potvrdené výkresy: č. DSV-02 – Situácia stavby, M 1:100  
č. DSV-04 – Pôdorys 1.NP, M 1:50  
č. DSV-05 – Pôdorys 2.NP, M 1:50  
č. DSV-06 – Pôdorys podkrovia, M 1:50  
č. DSV-07 – Rez A - A, B - B, M 1:50  
č. DSV-10 – Uličný pohľad, M 1:50

Co: MČ Bratislava – Ružinov  
potvrdené výkresy: č. DSV-02 – Situácia stavby, M 1:100  
č. DSV-04 – Pôdorys 1.NP, M 1:50  
č. DSV-05 – Pôdorys 2.NP, M 1:50  
č. DSV-06 – Pôdorys podkrovia, M 1:50  
č. DSV-07 – Rez A - A, B - B, M 1:50  
č. DSV-10 – Uličný pohľad, M 1:50

Magistrát ODI, OUIC – archív

S pozdravom

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