



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váš list  
zo dňa 17.09.2023

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIK 57957/2023-  
611517**

Vybavuje / Linka  
**Ing. arch. Katarína Záhorská  
+421 904 587 577**

V Bratislave  
**14.12.2023**

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

investor:	XX
investičný zámer:	<b>RODINNÝ DOM - PRÍSTAVBA GARÁŽÍ a BYTOVEJ JEDNOTKY, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>17.09.2023</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o dodatočnom povolení stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre dodatočné stavebné povolenie</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. Tamara Ďuráková autorizovaný stavebný inžinier 0335 A1</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>07/2023</b>

**Predmetom projektovej dokumentácie** je dodatočné povolenie prístavieb k rodinnému domu (RD) a samostatnej stavby, ktoré boli zrealizované bez stavebného povolenia. Jedná sa o prístavby k pôvodnému jednopodlažnému RD a to: SO 01 – prístavba vstupnej verandy k pôvodnému RD, ktorá je jednopodlažná s výmerou 5,65 m<sup>2</sup> a zastrešená je pultovou strechou. SO 02 - prístavba garáže s 1NP a výmerou 37,80 m<sup>2</sup>, zastrešená pultovou strechou. SO 03 - prístavba garáže s 2NP, čiastočným podpivničením a s prestrešenou terasou, s výmerou 117,34 m<sup>2</sup>. Zastrešená je sedlovou strechou s výškou hrebeňa na kóte + 6,700 m nad podlahou prízemia ± 0,000 m. SO 04- sklady, ktoré tvoria jeden objekt a sú jednopodlažné s pultovou strechou a celkovou výmerou 30,95 m<sup>2</sup>. Prístavby garáží a objekt skladov sú prepojené prestrešením.

Nároky na statickú dopravu sú zabezpečené na pozemku stavby, v exteriéri v počte 3 státi a garážach v počte 3 státi. Dopravný prístup je priamo z miestnej cesty Máchova.

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

- výmera záujmového územia: **1 126,00 m<sup>2</sup>**
- zastavaná plocha celkom: **307,00 m<sup>2</sup>** (po prepočte 387,27 m<sup>2</sup>)
  - zastavaná plocha pôvodného RD s verandou SO 01: 120,93 m<sup>2</sup>
  - zastavaná plocha prístavby SO 02: 37,80 m<sup>2</sup>
  - zastavaná plocha prístavby SO 03: 117,34 m<sup>2</sup>
  - zastavaná plocha skladov SO 04: 30,95 m<sup>2</sup>
- podlažná plocha NP celkom: **394,10 m<sup>2</sup>** (po prepočte 504,63 m<sup>2</sup>)
- zeleň na teréne: **506,02 m<sup>2</sup>**
- spevnené plochy: **261,00 m<sup>2</sup>** (po prepočte 232,71 m<sup>2</sup>)
- počet bytových jednotiek spolu: **2** (1x pôvodný RD, 1x prístavba)

**TELEFÓN**  
+421 2 5935 6111

**EMAIL**  
[info@bratislava.sk](mailto:info@bratislava.sk)

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
[www.bratislava.sk](http://www.bratislava.sk)

- počet podlaží PP/NP:
- parkovacie miesta:

0/1, 1/2  
6

**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 realizovanej 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 reg. „C“ parc. č. xxxxxxxxxx, k.ú. Podunajské Biskupice**, 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 požiaru 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.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **vo vonkajšom meste** sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského typu, prevláda uličná zástavba lemujúca mestské komunikácie. Pre vonkajšie územie sú charakteristické komplexy zástavby, areály, územia bytovej zástavby sídliskového typu a rozsiahle územia najmä izolovanej zástavby rodinných domov.

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):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie <b>zrealizovaný stav</b>	rozmedzie intenzity využitia vo FP
- záujmové územie:	<b>1 126,00</b> m <sup>2</sup>		
- zastavaná plocha:	<b>*387,27</b> m <sup>2</sup>	<b>IZP = 0,344</b>	<b>IZP = 0,10~0,38</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>*504,63</b> m <sup>2</sup>	<b>IPP = 0,448</b>	<b>IPP = 0,10~0,77</b>
- započítateľná zeleň:	<b>506,02</b> m <sup>2</sup>	<b>KZ = 0,449</b>	

*\*pri vyhodnotení bola uvedená prepočítaná výmera zastavanej a podlažnej plochy (uvedená výmera v PD bola bez prestrešenia medzi objektami)*

- Z uvedených hodnôt regulatívov intenzity využitia záujmového územia je zrejmé, že v riešenej funkčnej ploche sú odlišnosti v zastavaných a podlažných plochách jednotlivých rodinných domov vo vzťahu k ich záujmovým pozemkom, rovnako ako aj v ich podlažnosti. Zástavba je nesúrodá aj v rámci uličnej zástavby.
- Dosahované indexy intenzity využitia územia stavby vo vzťahu k riešenému územiu dosahujú porovnateľnú hodnotu ako objekty vo funkčnej ploche.

Zrealizovaná stavba **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

s dodatočným povolením zmeny dokončenej stavby	<b>RODINNÝ DOM - PRÍSTAVBA GARÁŽÍ a BYTOVEJ JEDNOTKY</b>
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	<b>xxxxxxxxxx</b>
v katastrálnom území:	<b>Podunajské Biskupice</b>
miesto stavby:	<b>Máchova ulica</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 dopravného vybavenia:**

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 „Prístavba garáží a bytovej jednotky“ **súhlasí s podmienkou:**

- z dôvodu bezpečnosti a ochrany chodcov a cyklistov požadujeme riešenie vjazdu na pozemok v maximálnej šírke 6,0 metra v počte max. 1 vjazd;

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

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy;

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

**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 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 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.

Príloha: potvrdené výkresy: Situácia, M 1:400

Co: MČ Bratislava – Podunajské Biskupice  
potvrdené výkresy: Situácia, M 1:400  
Magistrát OUIC – archív

S pozdravom

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