



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váš list
zo dňa **24.01.2025**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 48557/2025-
80168/Kov**

V Bratislave
19.02.2025

VEC: Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	XX
stavba:	Rekonštrukcia, dostavba a nadstavba rodinného domu
pozemky, parc. č., k. ú.:	xxxxxx, xxxxxx; k. ú. Ružinov
miesto stavby:	Telocvičná x
žiadosť doručená dňa:	24.01.2025
druh podanej dokumentácie:	Projekt skutočného vyhotovenia stavby
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Pavol Štajnoch
zodpovedný projektant:	Ing. Vojtech Bugár autorizovaný stavebný inžinier 6410*11
dátum spracovania dokumentácie:	7/2022

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: rekonštrukciu, dostavbu a nadstavbu staršieho rodinného domu na nárožnom rovinatom pozemku na rohu Telocvičnej a Listovej ulice. Pôvodný objekt mal pôdorysné rozmery 12,250 x 9,095 m, po dostavbe sú max. pôdorysné rozmery 12,250 x 12,595. Východné priečelie po rozšírení 1. a 2.NP tvorí jednotnú uličnú čiaru s ostatnými rodinnými domami na Telocvičnej ulici. Rozsah a funkcia suterénu (skladovací priestor) sa nezmenili. V objekte sú po dostavbe umiestnené 2 bytové jednotky prístupné zo spoločného zádveria – jedna na prízemí a druhá v podkroví. Na prízemí je obývací izba spojená s kuchyňou, spálňa so šatníkom a kúpeľňou, samostatné WC a schodisko do podkrovia, prístupné zo spoločného zádveria a dispozične oddelené od prevádzky 1.NP. V podkroví je obývací izba s kuchyňou, 2 izby, herňa pre deti, príslušenstvo a technológia. Objekt je zastrešený novou sedlovou strechou so sklonom 35°, ktorá nahradila pôvodnú valbovú strechu. Výška hrebeňa je +8,580 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 133,00 m n.m. Bpv.).

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: statická doprava bude riešená na pozemku stavby v celkovom počte 4 parkovacie miesta na teréne. Pôvodný vjazd z Listovej ulice spolu

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

s plochou na parkovanie 2 vozidiel bude zrušený, zachovaný zostane len vjazd z Telocvičnej ulice v šírke 5,00 m.

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

výmera záujmového územia:	281,00 m²
zastavaná plocha:	138,00 m²
podlažná plocha nadzemných podlaží:	264,65 m² (MAG 201,30)
podlažná plocha bytovej funkcie:	264,65 m² (MAG 201,30)
podlažná plocha nebytovej funkcie:	0,00 m²
zeleň:	
na teréne:	90,00 m² (MAG 78,10)
nad podzemnými konštrukciami hr. substr. 1 m:	0,00 m²
započítateľná zeleň:	90,00 m² (MAG 78,10)
spevnené plochy:	53,00 m² (MAG 64,90)
počet bytov:	2
počet podlaží PP/NP:	1/1+ podkrovie
počet parkovacích miest:	4

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, xxxxxx, k. ú. Ružinov**, 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 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 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	rozmedzie intenzity využitia vo FP
- výmera záujmového územia:	281,00 m²		
- zastavaná plocha:	138,00 m²	IZP = 0,49	IZP = 0,12 - 0,83
- podlažná plocha (NP):	201,30 m²	IPP = 0,72	IPP = 0,18 - 0,86
- započítateľná zeleň:	78,10 m²	KZ = 0,28	KZ = 0,27 - 0,88

- 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;
- funkčnú plochu tvorí z architektonicko-urbanistického pohľadu nesúrodá zástavba rôznych typov a tvarov rodinných domov (podkrovné so sedlovou, stanovou alebo manzardovou strechou, poschodové s plochou strechou), časť domov prešla rekonštrukciou a modernizáciou;
- **Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný** - dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku dosahujú hodnoty porovnateľné s ostatnými objektami vo funkčnej ploche. Stavba svojím osadením rešpektuje existujúcu uličnú čiaru Listovej a Telocvičnej ulice;
- z hľadiska urbánneho kontextu navrhovaná stavba dopĺňa a neprevyšuje svojou výškou existujúcu zástavbu susedných rodinných domov.

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, znalosti 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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- ku kolaudácii stavby bude preukázané, že na pozemku bude zrealizovaná zeleň minimálne v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie.

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 zadrživacej schopnosti podložia;

- zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia 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:

- v mieste vjazdu žiadame zachovať súčasnú kontinuitu chodníka; vjazd v mieste pripojenia na Telocvičnú ul. žiadame riešiť s nábehovým obrubníkom (v max. šírke do 6 m);
- realizácia 4 stojísk na pozemku stavby (v radení dve a dve za sebou), ich dopravné sprístupnenie z Telocvičnej ul. ako aj zrušenie pôvodného vjazdu z Listovej ul. (v zmysle návrhu doloženého vo výkrese č. A02.1 Situácia – nový stav a vo výkrese č. A02.2 Situácia – nový stav, funkčné plochy) budú preukázané v kolaudačnom konaní rekonštrukcie, dostavby a nadstavby rodinného domu.

UPOZORNENIE:

Nakoľko časť stavby vrátane miestností s častým pobytom osôb je zasiahnutá ochranným pásmom vzdušného vedenia 2x 110 kV VVN, do ďalšieho konania je potrebné predložiť vyjadrenie príslušného prevádzkovateľa inžinierskych sietí.

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

V projektovej dokumentácii sú menšie nezrovnalosti (v matematických výpočtoch) medzi ukazovateľmi intenzity využitia územia pri vyhodnocovaní celej funkčnej plochy. Nemá to vplyv na celkové posúdenie predloženej zmeny dokončenej stavby. Údaje uvedené v predmetnom záväznom stanovisku sú uvedené podľa našich upravených výpočtov.

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.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy vydané 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. A02.1
Situácia – nový stav (funkčné plochy), M 1:250 – výkres č. A02.2

Co: MČ Bratislava – Ružinov
potvrdené výkresy: Situácia – nový stav, M 1:250 – výkres č. A02.1
Situácia – nový stav (funkčné plochy), M 1:250 – výkres č. A02.2

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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