



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**ipulse, s.r.o.**  
Dunajská 3B  
811 08 Bratislava

Váš list  
zo dňa **03.02.2025**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIK 49014/2025-  
138122/Zsi**

V Bratislave  
**24.03.2025**

**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy**

stavebník:	<b>PREŠOVSKÁ 2nd, s.r.o., Trenčianska 47, 821 09 Bratislava v zastúpení ipulse, s.r.o.</b>
stavba:	<b>„Rodinný dom s dvoma bytmi na Kolibe“</b>
pozemky reg. C-KN, parc. č., k. ú.:	<b>xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k. ú. Vinohrady</b>
miesto stavby:	<b>Brečtanová</b>
žiadosť doručená dňa:	<b>04.02.2025</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre stavebné povolenie</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Juraj Česelský autorizovaný architekt 2119 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>06/2024</b>

**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) a ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 31f ods. 2 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, vydáva ako príslušný orgán územného plánovania vo veci posudzovanej stavby 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. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov a § 31f zákona č. 377/1990 Zb.**

**Predložená projektová dokumentácia (PD) rieši:** návrh rodinného dvojdomu (RD) s dvomi bytovými jednotkami, ktorý je situovaný vo svahovitom teréne. Má jednoduchý obdĺžnikový pôdorys s dvomi nadzemnými a jedným ustúpeným podlažím. Atika dvojúrovňovej plochej strechy bude na ustúpenom podlaží dosahovať úroveň + 10,550 m (počítané od podlahy 1. NP = ± 0,000, čo zodpovedá nadmorskej výške + 305,600 m n. m.). RD je vertikálne rozdelený na dve časti – na dva byty s takmer identickým dispozičným usporiadaním a každý z nich poskytne na 2. NP veľkorysý priestor pre obývaciu izbu spojenú s kuchyňou a jedálňou a na podlažiach od prvého po ustúpené pre ďalšie 4 izby. Na 1. NP je navrhnutá dvojmiestna garáž.

**Stavba z hľadiska dopravného riešenia:** Požiadavky na statickú dopravu sú zabezpečené v garáži na 1. NP pre dva automobily v každom byte a na spevnenej ploche pre dve autá. Záujmové územie bude dopravne napojené cez navrhovanú účelovú komunikáciu so šírkou

min. 3,0 m, ktorá sa cez jestvujúcu spevnenú plochu bude napájať na ulicu Brečtanová, pričom táto komunikácia bude slúžiť aj susednej navrhovanej stavbe „Rodinný dom na Kolibe“.

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

- výmera záujmového územia:	<b>1321,00 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha:	<b>264,00 m<sup>2</sup></b>
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>660,00 m<sup>2</sup></b>
- zeleň na teréne:	<b>616,00 m<sup>2</sup></b>
- spevnené plochy:	<b>441,00 m<sup>2</sup></b>
- počet bytov:	<b>2</b>
- počet podlaží PP/NP:	<b>2 + ustúpené</b>
- počet parkovacích miest:	<b>6</b>

**Posúdenie návrhu 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 je **záujmový pozemok reg. C-KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k. ú. Vinohrady**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA – málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, stabilizované, informačný kód **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.

**Intenzita využitia územia:**

Predmetné pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

V danom území ÚPN stanovuje pre reguláciu územia **informačný kód S** – rozvojová a stabilizovaná plocha je situovaná na území, pre ktoré je schválená **územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa, ktorá obsahuje jej reguláciu**.

Pre územie, ktorého súčasťou sú predmetné pozemky bol spracovaný „**Územný plán zóny Koliba - Kamenné sady**“ (ďalej ako „ÚPN-Z“), vyhlásený VZN č. 8/1995 dňa 23.05.1995 v znení zmien a doplnkov. Obstarávateľom ÚPN-Z je mestská časť Bratislava-Nové Mesto, ktorá zároveň obstaráva aktualizáciu tejto územnoplánovacej dokumentácie „**Územný plán zóny Koliba – Kamenné sady 2021**“.

**ÚPN-Z pre záujmové územie stanovuje:**

**Funkčné usporiadanie:**

- 1. Plochy s funkciou bývania v rodinných domoch** sú plochy pozemkov zastavané rodinnými domami, alebo sú na zastavanie rodinnými domami určené.

**Limity využitia územia:**

- a) maximálny koeficient zastavanej plochy: **0,2**
- b) maximálna podlažnosť: **3**

- 2. Plochy zariadení občianskej vybavenosti** sú plochy pozemkov zastavané stavbami občianskeho vybavenia, alebo sú na zastavanie stavbami občianskeho vybavenia určené.

**Limity využitia územia:**

- a) maximálny koeficient zastavanej plochy: **0,2**
- b) maximálna podlažnosť: **2+1**

**Upozornenie:**

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov je **základným a zároveň nadradeným** územnoplánovacím dokumentom pre celé územie Bratislavy. Konštatujeme, že časť poz. reg. C-KN parc. č. xxxxxxxxx, k. ú. Vinohrady (cca 17 % záujmového územia) spadá podľa ÚPN-Z do funkčného usporiadania *zariadenia občianskej vybavenosti*, pričom v tejto časti je ÚPN-Z v rozpore s ÚPN, kde je plocha určená pre *málopodlažnú zástavbu obytného územia*. Z uvedeného dôvodu sa táto plocha posudzuje z hľadiska funkčného využitia vo vzťahu k ÚPN a počíta sa s ňou pri plošných bilanciách a pri vyhodnocovaní intenzity záujmového územia.

**Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN a ÚPN-Z uvádzame:**– **z hľadiska funkčného využitia územia:**

- podľa ÚPN: vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102 patria rodinné domy medzi prevládajúci spôsob využitia danej funkčnej plochy;
- podľa ÚPN-Z: vo funkčnom usporiadaní bývania v rodinných domoch je navrhovaná výstavba RD v súlade s ÚPN-Z; vo funkčnom usporiadaní zariadenia občianskej vybavenosti je navrhovaný RD v rozpore s ÚPN-Z, ale keďže ÚPN-Z je v tejto časti v rozpore s ÚPN, posudzovanie sa riadi funkčným využitím podľa ÚPN (viď. upozornenie vyššie);

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

	plošné bilancie	intenzita využitia - záujmové územie	limity využitia - podľa ÚPN-Z
– výmera záujmového územia - spolu:	<b>1 321,00 m<sup>2</sup></b>		
– poz. prislúchajúci k západnej časti RD:	<b>661,00 m<sup>2</sup></b>		
– poz. prislúchajúci k východnej časti RD:	<b>660,00 m<sup>2</sup></b>		
– zastavaná plocha - spolu:	<b>265,74 m<sup>2</sup></b>	<b>KZP = 0,2</b>	<b>max. KZP = 0,2</b>
– zastavaná plocha západnej časti RD:	<b>132,87 m<sup>2</sup></b>	<b>KZP = 0,2</b>	<b>max. KZP = 0,2</b>
– zastavaná plocha východnej časti RD:	<b>132,87 m<sup>2</sup></b>	<b>KZP = 0,2</b>	<b>max. KZP = 0,2</b>
– podlažnosť - nadzemné podlažia:	<b>2 + ustúpené</b>	<b>2 + ustúpené</b>	<b>max. =3 NP</b>

- navrhovaná stavba rodinného dvojdomu rešpektuje limity využitia územia, ktoré určuje ÚPN-Z, pričom intenzita dosahuje maximálne prípustné hodnoty zastavanosti;
- predložený návrh stavby RD je z hľadiska intenzity záujmového územia v súlade s ÚPN-Z.

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že navrhovaná stavba je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov a s Územným plánom zóny Koliba - Kamenné sady 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 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 zadržiavacej schopnosti podlažia;
- 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.

**Mestská časť Bratislava-Nové Mesto** sa k predmetnej PD v zmysle § 31f ods. 6 zákona č. 377/1990 Zb. nevyjadřila.

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k navrhovanej 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, neuplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia žiadne podmienky.**

#### **UPOZORNENIA:**

Upozorňujeme, že od **dopravného napojenia predmetnej stavby** na sieť miestnych ciest **je závislé dopravné riešenie susednej stavby** – pod názvom „*Rodinný dom na Kolibe*“, na poz. reg. C-KN parc. č. xxxxxxxx, k. ú. Vinohrady a z toho dôvodu odporúčame povoloňovacie procesy týchto stavieb skoordinať.

V prípade, že súčasťou stavby je pripojenie komunikácie, zriadenie nového vjazdu, resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

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.

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.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy vydávané 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.

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: Koordinačná situácia, Pôdorysy 1. NP, 2.NP a 3. NP, Pohľady

Co: MČ Bratislava-Nové Mesto + potvrdené výkresy  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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