



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**Inštitút územného plánovania a
architektúry s. r. o.**

Likavka 56
034 95 Likavka

Váš list
zo dňa **06.02.2025**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIČ 49337/2025-
144843/Kut**

V Bratislave
26.03.2025

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	Yuno s.r.o. - organizačná zložka Royova residence, ulica Dolná 6, 974 01 Banská Bystrica, v zastúpení Inštitút územného plánovania a architektúry s. r. o.
stavba:	Royova Residence
pozemky, parc. č., k. ú.:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; k.ú. Vinohrady
miesto stavby:	Ulica Royova
žiadosť doručená dňa:	06.02.2025, doplnenie 26.02.2025
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre vydanie záväzného stanoviska
spracovateľ dokumentácie:	Ing.arch. Pavol Šrankota
zodpovedný projektant:	Ing.arch. Pavol Šrankota autorizovaný architekt 2436AA
dátum spracovania dokumentácie:	02/2025

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

N E 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 záväznú 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 rieši: novostavbu bytového domu na svahovitom pozemku v náročnej polohe križovania ulíc Royova a Jelšova.

Objekt bytového domu pozostáva z dvoch nadzemných častí - objekt A a objekt B, ktoré sú v podzemí prepojené spoločnou garážou. Objekty majú 2 separátne vchody a vertikálne jadrá so schodiskom a výťahom. Medzi objektami sa rozprestiera dvor, ktorý je tvorený vegetačnou strechou nad 1.PP.

Objekt A - Bed and Breakfast je nepravidelného obdĺžnikového pôdorysu s max. rozmermi 14,30 m x 21,42 m, má 2 nadzemné podlažia a ustúpené podlažie. Na prvom nadzemnom podlaží sa nachádza raňajkáreň - rýchle občerstvenie s konzumáciou jedla na mieste s recepciou a zázemím a dve 2-izbové nebytové jednotky na krátkodobé ubytovanie. Na druhom nadzemnom podlaží sa nachádzajú tri nebytové jednotky na krátkodobé

ubytovanie – jedna 3-izbová a dve 2-izbové. Na ustúpenom podlaží sa nachádza 3-izbový byt správcu. Spomínané priestory sú prístupné zo spoločnej chodby a ku každému prislúcha priestranný balkón, pričom k ustúpenému podlažiu prislúcha strešná terasa. V objekte je celkovo 1 bytová jednotka a 5 nebytových jednotiek na krátkodobé ubytovanie.

Objekt B – bytové jednotky - je obdĺžnikového pôdorysu s max. rozmermi 14,30 m x 24,90 m, má 2 nadzemné podlažia a ustúpené podlažie. Na úrovni 1. a 2.NP je zhodne po 5 bytov – jeden 3-izbový byt a 4 menšie 2-izbové byty. Na 3.NP - ustúpenom podlaží sa nachádza veľký 4- izbový byt s priestrannou strešnou terasou. V objekte je celkovo 11 bytových jednotiek.

Objekty sú zastrešené plochou strechou, výška atiky nad 3.NP je +10,1 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 222,365 m n.m. Bpv.)

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Stavba je dopravne pripojená vjazdom na ulicu Royova. Súčasťou dokumentácie je aj výpočet nárokov statickej dopravy, v zmysle ktorého je potrebné vybudovať 24 parkovacích miest. V dokumentácii sa uvažuje s vybudovaním 30 parkovacích miest. 25 PM v podzemnej garáži a 5 PM pri ulici Royova. Vo výpočte nárokov statickej dopravy pre zámer Royova Residence sa uvádza počet odstavných stojísk pre obyvateľov bytov a nie sú zohľadnené iné funkcie pre parkovacie stojiská v zmysle aktuálne platnej STN 73 6110:2024.

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

výmera záujmového územia:	1 856,00 m²
zastavaná plocha:	645,83 m²
podlažná plocha nadzemných podlaží:	1 596,70 m²
podlažná plocha bytovej funkcie:	970,15 m² (*MAG – 1 500,00 m²)
podlažná plocha nebytovej funkcie:	626,52 m² (*MAG – 96,70 m²)
zeleň:	
na teréne:	650,12 m²
nad podzemnými konštrukciami:	153,91 m²
307,82 m ² - hr. substr. min. 1 m, koef. 0,5	
započítateľná zeleň:	742,47 m² (**MAG – 804,03 m²)
spevnené plochy:	206,62 m²
počet bytov/ubytovacích jednotiek:	12/5 (*MAG – 17/0)
počet podlaží PP/NP:	1/2+
počet parkovacích miest v garáži/na teréne:	25/5

(* poznámka: údaj bol upravený na základe vyhodnotenie definičných znakov navrhovanej stavby podľa zákona č. 50/1976 Zb – Zákon o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon))

(** poznámka: pri výpočte započítateľnej plochy zelene bol použitý nesprávny koeficient 0,3 pre substrát hrúbky min.0,5 m)

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 sú **záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; k.ú. Vinohrady**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501, stabilizované územie**, kód S

Kód S: Plocha je súčasťou územia, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN – Z), ktorá obsahuje jej reguláciu.

Záujmové pozemky sú súčasťou územia, pre ktoré bol spracovaný „**Územný plán zóny Jelšová**“ schválený uznesením Mestského zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Nové Mesto č. 07/17, záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 10/2023 (ďalej len „ÚPN Z“).

Podrobné regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia jednotlivých pozemkov, ktoré sú územnými jednotkami zonálnej dokumentácie, sa nachádzajú v grafickej časti (výkres č. 5 a 6) a v tabuľkách Regulačných blokov I-VIII, ktoré tvoria súčasť záväznej časti.

ÚPN Z pre predmetné pozemky stanovuje:

Funkčné usporiadanie:

Prevládajúce a prípustné druhy zastavania a aj prípustné v obmedzenom rozsahu druhy zastavania rešpektujú Regulačné listy UPN hl. m. SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov v zmysle požiadaviek na riešené územie

Prevládajúce a prípustné druhy zastavania a aj prípustné v obmedzenom rozsahu druhy zastavania funkčnej plochy 501:

Prevládajúce - polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti, podiel bývania do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy, stavebného pozemku.

Prípustné - území je prípustné umiestňovať najmä:

- bytové domy
- zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried:
 - a) zariadenia administratívy, správy a riadenia
 - b) zariadenia kultúry a zábavy
 - c) zariadenia cirkvi a na vykonanie obradov
 - d) ubytovacie zariadenia cestovného ruchu
 - e) zariadenia verejného stravovania
 - f) zariadenia obchodu a služieb
 - g) zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti
 - h) zariadenia školstva, vedy a výskumu
- zeleň líniovú a plošnú
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

V uvedenom ÚPN-Z sú záujmové pozemky **súčasťou Urbanistického bloku VI/OV, pozemku R108.**

Hlavná funkcia pozemku – bytový dom s pozemkom o výmere min. 500 m² - „*Bytový dom je budova určená na bývanie pozostávajúca zo štyroch a z viacerých bytov so spoločným hlavným vstupom z verejnej komunikácie, ktorej najmenej polovica podlahovej plochy je určená na bývanie, v súlade s ods. 2), § 43b stavebného zákona.*“

Záväzná intenzita zastavania územia je vyjadrená podrobnými regulatívmi **priestorového usporiadania** vzťahujúcimi sa na stavebný pozemok – súbor parciel, ktorými sú:

- Urbanistický blok, pozemok (súbor parciel), maximálna podlažnosť, uličná čiara, záväzná pevná stavebná čiara, záväzná neprekročiteľná stavebná čiara, index zastavaných plôch - IZP, index podlažných plôch - IPP, koeficient zelene – KZ, index prírodnej plochy – min. 20% z KZ.

Navrhovanú investičnú činnosť je potrebné projektovať v zmysle požiadaviek textovej časti ÚPN-Z, časť **d. Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb:**

„*Zástavba a činnosti v riešenej zóne musia rešpektovať nasledujúce právne predpisy:*

- zákon č. 50/1976 Zb. v platnom znení, stavebný zákon,
- vyhláška MŽP SR č. 532/2002 Z.z.,
- ostatné STN a EN.“

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN a ÚPN Z uvádzame:

– z hľadiska funkčného využitia:

- vo funkčnom využití územia: **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501**, patria bytové domy a zariadenia obchodu a služieb medzi prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Bývanie je prípustné v rozmedzí do 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.
- vzhľadom na to, že ÚPN rieši prerozdelenie stavieb v jednotlivých funkčných plochách podľa funkcie, na ktorú daná stavba slúži, je potrebné navrhovanú stavbu začleniť/definovať podľa zákona č. 50/1976 Zb – Zákon o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), § 43 bytová/ nebytová budova a konkretizovať budovu podľa navrhovanej funkcie.
- navrhovaná občianska vybavenosť musí spĺňať požiadavky prechodného ubytovania v cestovnom ruchu a preukázať celkové dispozično-prevádzkové riešenie potrebné pre daný typologický druh.
- z hľadiska funkčného využitia pri navrhovanej funkcii občianskej vybavenosti upozorňujeme, že objekt krátkodobého ubytovania musí spĺňať príslušné normatívne a prevádzkové požiadavky kladené na tento typologický druh stavby podľa §143 ods. 1 písm. d) zákona č. 50/1976 Zb. určené vykonávacím predpisom - vyhláškou č. 532/2022 Z. z. Ministerstva životného prostredia SR, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, tretia časť – osobitné požiadavky na niektoré druhy stavieb - § 46, ktorý definuje požiadavky na riešenie objektov ubytovacích zariadení na krátkodobý pobyt, ako sú vstupné priestory recepcie, požadovaná šírka komunikačných priestorov pre hostí, priestory pre upratovanie na jednotlivých podlažiach a pod.)
- z hľadiska funkčného využitia pri navrhovanej bytovej funkcii upozorňujeme, že navrhované riešenie prelínania funkcií bytových a nebytových priestorov, nespĺňa požiadavky STN 73 4301: 2021, ktoré sú ustanovené pre obytnú časť budov (bytových aj nebytových budov) cit.: „*3.5 obytná časť budovy: časť budovy, ktorá obsahuje byty alebo byt na dlhodobé bývanie; prevádzkovo a stavebnotechnicky oddelená od nebytovej časti budovy, obytná časť budovy má mať samostatný vstup z vonkajšej (verejnej alebo súkromnej) komunikácie*“.
- dispozično-prevádzkové riešenie objektu A, definované ako krátkodobé ubytovanie, nesie definičné znaky trvalého bývania s rovnakým prevádzkovým riešením ako objekt B, preto navrhované priestory nie je možné započítať do podielu občianskej vybavenosti
- konštatujeme, že plochy označené v PD ako „*nebytové priestory na krátkodobé ubytovanie*“ majú dispozičné znaky bytov, nespĺňajú požiadavky vyhláškou č. 532/2022 Z. z. Ministerstva životného prostredia SR, tieto jednotky umožňujú ubytovanie dlhodobého charakteru, čo z užívateľského hľadiska znamená rovnaký spôsob užívania, ako je tomu u bytov. V navrhovanom rozsahu ich započítavame do bytovej funkcie.

podiel funkcií vo funkčnej ploche 501:

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
– celková podlažná plocha:	2620,90 m ²		
– podl. plocha bytovej funkcie:	2 216,94 m ²	84,59%	max. 70%
– podl. plocha nebytovej funkcie:	403,96 m ²	15,41%	min. 30%

- Predložený investičný zámer nedodržiava pomer bytovej a nebytovej funkcie vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy. Podiel nebytovej funkcie dosiahne v rámci riešenej funkčnej plochy 15,41%, čím nie je min. podiel nebytovej funkcie 30% v riešenom území rešpektovaný.
- Predložený návrh stavby **nie je** z hľadiska navrhovaného funkčného využitia **v súlade s ÚPN a ÚPN-Z Jelšová**.

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia:**
(podľa urbanistického bloku VI/OV, pozemku R108)

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatív. určené v ÚPN-Z
- výmera záujmového územia:	1 856,00 m ²		
- zastavaná plocha:	645,83 m ²	IZP = 0,35	IZP_{max.} = 0,35
- podlažná plocha:	1 596,70 m ²	IPP = 0,86	IPP_{max.} = 0,88
- maximálny počet podz. podlaží		1	2
- maximálny počet nadz. podlaží:		2,5	2,5
- započítateľná zeleň:	804,03 m ²	KZ=0,43	KZ_{min.} =0,40

- navrhovaná stavba z hľadiska intenzity využitia pozemku **dodríava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN-Z.**

- **z hľadiska dopravného vybavenia:**

- V zmysle platného Územného plánu zóny Jelšová, je Royova ulica navrhnutá ako miestna obslužná cesta funkčnej triedy C3 kategórie 4,25/40 s jednostranným chodníkom a s pozdĺžnymi parkovacími miestami. Navrhovaná stavba rešpektuje ÚPN-Z Jelšová.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že navrhovaná stavba nie je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov a Územného plánu zóny Jelšova.

K navrhovanej stavbe sa **Mestská časť Bratislava – Nové Mesto** nevyjadrila v zmysle § 31f ods.6 zákona č. 377/1990 Zb.

ODÔVODNENIE:

Záverom uvádzame, že po posúdení predloženej dokumentácie je zrejmé, že predložený návrh stavby nie je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov alebo s Územným plánom zóny Jelšova.

Dispozično-prevádzkové riešenie objektu A, definované ako krátkodobé ubytovanie, nesie definičné znaky trvalého bývania s rovnakým prevádzkovým riešením ako objekt B, preto navrhované priestory nie je možné započítať do podielu občianskej vybavenosti. Zároveň aj vo výpočte nárokov statickej dopravy pre zámer Royova Residence sa uvádza počet odstavných stojísk pre obyvateľov bytov a nie sú zohľadnené iné funkcie pre parkovacie stojíská v zmysle aktuálne platnej STN 73 6110:2024.

Navrhovaná občianska vybavenosť musí spĺňať požiadavky prechodného ubytovania v cestovnom ruchu a preukázať celkové dispozično-prevádzkové riešenie potrebné pre daný typologický druh.

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 **d'alej nesúladi odôvodňuje:**

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- navrhovaná zástavba a činnosti v riešenej zóne musia rešpektovať nasledujúce právne predpisy: zákon č. 50/1976 Zb. v platnom znení, stavebný zákon, vyhlášku MŽP SR č. 532/2002 Z.z. a ostatné STN a EN
- z hľadiska vyhodnotenia súladu s ÚPN je potrebné dodržať všetky vyššie uvedené pripomienky v časti posúdenia s ÚPN.

UPOZORNENIE:

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

Súčasťou vyjadrení jednotlivých odborných zložiek, ktoré sa k PD vyjadrujú z pohľadu nimi sledovaných záujmov a vstupujú do tvorby záväzného stanoviska sú aj požiadavky, ktoré majú byť zapracované do upraveného návrhu stavby, tieto však nie sú predmetom tohto záväzného stanoviska.

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: Celková situácia M 1:200

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto
potvrdené výkresy: Celková situácia M 1:200
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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