



V Bratislave  
**31.03.2025**

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

+6,450 m. Do objektu SO 01 sa vstupuje priamo z ul. Jaskový rad po vybudovanej spevnenej ploche a do objektu SO 02 je riešený vstup po prístupovej súkromnej účelovej komunikácii. Každý objekt má 1 parkovacie miesto na spevnenej ploche a v garáži sa nachádzajú ďalšie dve parkovacie miesta. Do objektu je možné vstupovať cez 1.PP, priamo do priestorov garáže, z ktorej sú prístupné technické a skladové priestory a schodisko. Hlavný vstup do rodinného domu SO 02 je na 1.NP, ktorý je prístupný terénnym vonkajším schodiskom na východnej strane objektu. Obidva objekty budú pripojené na inžinierske siete novými prípojkami, a to na verejný vodovod, kanalizáciu a elektrické vedenie. Dažďové vody budú odvádzané do vsakovacích blokov umiestnených na pozemku stavby.

Zmeny stavby voči vydanému záväznému stanovisku zo dňa 31.10.2022 spočívajú najmä: v zmenšení obidvoch rodinných domov (RD), ktoré sú menšie o 600 mm; šírka RD zostala bezo zmeny; zrušili sa balkóny; zmenili sa dispozičné usporiadania miestností; zastavaná plocha SO 01 a SO 02 sa zmenšila o 31 m<sup>2</sup>. Zmenilo sa výškové osadenie oboch stavieb, objekt SO 01 bude posunutý o 450 mm vyššie (voči pôvodnej PD) a objekt SO 02 bude posunutý o 950 mm nižšie (voči pôvodnej PD); maximálna výška atiky sa znížila o 180 mm, na hodnotu +6,450 m (z pôvodnej výšky +6,630 m).

**Stavba z hľadiska dopravného riešenia:** Rodinný dom „SO 01“ je dopravne pripojený z ulice Jaskový rad. Pred objektom sa nachádza 1 odstavňové stojisko a v garáži sa nachádzajú 2 odstavňové stojiská. Rodinný dom „SO 02“ je prístupný z ulice Jaskový rad pomocou verejnej účelovej cesty šírky 3 m. Pred objektom sa nachádza 1 odstavňové stojisko a v garáži sa nachádzajú 2 odstavňové stojiská.

**V súvislosti s predloženou zmenou projektového riešenia hlavné mesto SR Bratislava pristúpilo k jeho opätovnému posúdeniu a konštatuje v zmysle § 140b ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, že došlo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých ako dotknutý orgán vychádzal a nahrádza vydané záväzné stanovisko č. MAGS POD 58937/2022-498548 zo dňa 31.10.2022.**

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

|                                                           |                         |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------|
| - výmera celého záujmového územia:                        | 1 170,00 m <sup>2</sup> |
| - zastavaná plocha SO 01 a SO 02 (2x117 m <sup>2</sup> ): | 234,00 m <sup>2</sup>   |
| - celková podlažná plocha nadzemných podlaží:             | 642,30 m <sup>2</sup>   |
| - celková zeleň na teréne:                                | 526,00 m <sup>2</sup>   |
| - spevnené plochy celkom:                                 | 410,00 m <sup>2</sup>   |
| - počet bytov v objekte:                                  | 1                       |
| - počet podlaží PP/NP:                                    | 1/2                     |
| - počet parkovacích miest pre jeden objekt:               | 3                       |

**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. xxxxx, xxxx a xxxx; k. ú. Vinohrady**, 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.

#### **Spôsoby využitia funkčných plôch:**

**Prevládajúce:** rôzne formy zástavby rodinných domov

#### **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.

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 území 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 rôzne formy zástavby rodinných domov medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy;
- Predložený návrh stavby je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.

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

|                             | plošné<br>bilancie            | intenzita využitia<br>záujmové územie<br><b>návrh</b> | intenzita využitia<br>priemer. hodnoty<br>vo FP |
|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| - výmera záujmového územia: | <b>1 170,00 m<sup>2</sup></b> |                                                       |                                                 |
| - zastavaná plocha:         | <b>234,00 m<sup>2</sup></b>   | <b>IZP = 0,20</b>                                     | <b>IZP<sub>priem</sub> = 0,32</b>               |
| - podlažná plocha (NP):     | <b>244,00 m<sup>2</sup></b>   | <b>IPP = 0,548</b>                                    | <b>IPP<sub>priem</sub> = 0,60</b>               |
| - započítateľná zeleň:      | <b>526,00 m<sup>2</sup></b>   | <b>KZ = 0,449</b>                                     | <b>KZ<sub>priem</sub> = 0,43</b>                |

- **Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný** - dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku (IZP a IPP) sú v intenciách zástavby vytvárajúcej kompaktné mestské prostredie v zmysle požiadaviek ÚPN. Navrhovaná stavba svojou mierkou a osadením zohľadňuje charakter existujúcej zástavby.

**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.**

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:**

##### **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:
    - vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi, živými plotmi, trávnatými plochami a mestskými lúkami so zastúpením druhov reprezentujúcich miestnu faunu a flóru so schopnosťou adaptácie na zmenu klímy v jej čo najširšej možnej diverzite;
    - 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.

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

**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 Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem uplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia tieto podmienky:**

- dopravné pripojenie na nadradenú cestnú sieť (vjazd) žiadame riešiť v minimálnej šírke 6 m vrátane smerových oblúkov.

#### **UPOZORNENIE:**

Záuľmová lokalita z juhozápadnej strany, pozdĺž ul. Jaskový rad spadá do ochranného pásma železničných tratí.

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.

V prípade, že stavebník uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku či správy hlavného mesta SR Bratislavy, je potrebné tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

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.

**Toto záväzné stanovisko nahrádza pôvodne vydané záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy pod č. MAGS POD 58937/2022-498548 zo dňa 31.10.2022 vydané k stavbe: „2x Rodinný dom, Jaskový rad“, na ul. Jaskový rad, na pozemku parc. č. xxxxx, xxxx a xxxx, k. ú. Vinohrady, Bratislava.**

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: potvrdený výkres č. 06: Koordinačná situácia, M 1:200

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto  
potvrdený výkres č. 06: Koordinačná situácia, M 1:200  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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