



**Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy
ako orgánu územného plánovania**

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 21 ods. 5 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 24 ods. 6, ods. 7 (pri líniových stavbách) zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov, a v spojitosti s § 6a ods. 2 písm. p) 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 predloženého (návrhu) stavebného zámeru záväzné stanovisko podľa § 21 Stavebného zákona, § 24, 24a § 40e ods. 5 zákona č. 200/2022 Z. z. a § 7d zákona č. 377/1990 Zb.

Orgán územného plánovania	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
Naše poradové číslo	MAGS OUIK 50157/2025-160219/Zsi
Dátum podania žiadosti	21.02.2025
Dátum vydania	10.04.2025
Typ konania /ohlásenia	Zmena dokončenej stavby
Lehota platnosti	2 roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi
Doložka súladu k projektu stavby	Nevyžaduje sa
Prílohy stanoviska	Celková situácia, pôdorysy: 1. PP, 1.NP, 2. NP, ustúpené podl., Rez A-A, pohľady: južný a západný

Časť A - Identifikačné údaje

Typ žiadosti a príslušnosť správneho orgánu		
ID dokumentu		Neuvedené
Typ žiadosti	A/ B/ C/ D/ E/ F/ G/ H	C Stavebný zámer
Identifikačné údaje žiadateľa/ stavebníka		
Žiadateľ	Titul, Meno, Priezvisko/ názov firmy	IC Smart-Ing, s.r.o.
	Adresa/ sídlo	Laurinská 3, 811 01 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	Laurinská 3, 811 01 Bratislava
	IČO	50404130
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	Neuvedené
Stavebník	Titul, Meno, Priezvisko/ názov firmy	RED15, s.r.o.
	Adresa/ sídlo	Grösslingová 50, 811 09 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	Grösslingová 50, 811 09 Bratislava
	IČO	47450169
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby	Neuvedené
	Dátum narodenia	Neuvádza sa

Základné údaje o stavbe/súbore stavieb		
Identifikačné údaje stavby/súboru stavieb	ID stavby	Neuvedené
	Typ stavby	Neuvedené
	Názov stavby	Prestavba rodinného domu Vidlicová ulica x, Bratislava
	Miesto stavby/ súboru stavieb:	Vidlicová ulica č. x
	Stavebné pozemky	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k. ú. Vinohrady
Členenie stavby/ súboru stavieb	Hlavná stavba	Bytová budova – jednobytová
	Členenie hlavnej stavby podľa účelu	1111
	Ostatné stavby	Neuvedené
Dokumentácia stavby		
Dokumentácia stavby	Projektová dokumentácia	Dokumentácia pre územné rozhodnutie
Spracovateľ dokumentácie:		BOUDA MASÁR architekti s.r.o.
Zodpovedný projektant:		xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx autorizovaný architekt xxxxxxxx
Dátum spracovania dokumentácie:		02/2025

Časť B – Popis posudzovanej stavby

Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“):
PD rieši návrh zmeny dokončenej stavby bytovej budovy (rodinného domu), z ktorej budú zachované niektoré zvislé stavebné konštrukcie 1. PP a celá nadzemná časť stavby (dve podlažia) sa odstráni. Navrhovaná bytová budova so samostatne stojacou garážou bude mať jedno podzemné, dve nadzemné a jedno ustúpené podlažie. Atika plochej strechy dosiahne výšku + 13,400 m (počítané od podlahy 1. PP = ± 0,000, čo zodpovedá nadmorskej výške + 200,90 m n. m. Bpv). Podzemné podlažie je dvojúrovňové s výškovým rozdielom 1,4 m, pričom na ± 0,000 je navrhnutá vstupná hala so schodiskom a na zapustenej časti bude technické zázemie domu. Na nadzemných podlažiach je rozmiestnených 7 izieb, kuchyňa s jedálňou, kuchynka, 4 kúpeľne, WC, šatník a ďalšie priestory spojené s prevádzkou domu. Na úrovni 1. NP sa bude nachádzať pivnica, ktorá je celkom prikrytá upraveným terénom a prevádzkovo je spojená s domom, hoci v opornom múre má aj dva vlastné vstupy. Tiahly obdĺžnikový tvar a výrazná svahovitosť pozemku si vyžiada výstavbu oporných múrov a terénnych schodísk.
Stavba z hľadiska dopravného riešenia:
Stavba bude dopravne napojená cez jestvujúci vjazd na konci (slepej) Vidlicovej ulice. Nároky na statickú dopravu sú zabezpečené v garáži pre dve autá a na spevnenej ploche pre jedno auto.

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

	Údaje PD	Údaje po overení*
výmera záujmového územia:	1252,00 m ²	m ²
zastavaná plocha:	316,47 m ²	282,64 m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží:	neuvedené m ²	541,06 m ²
podlažná plocha bytovej funkcie:	neuvedené m ²	541,06 m ²
podlažná plocha nebytovej funkcie:	0 m ²	0 m ²
zeleň:		
na teréne:	762,63 m ²	762,63 m ²
nad podzemnými konštrukciami:	- m ²	33,83 m ²
započítateľná zeleň:	762,63 m ²	762,63 m ²
spevnené plochy:	172,90 m ²	m ²
počet bytov:	1	
počet 1-izbových bytov	0	
počet 2-izbových bytov	0	
počet 3-izbových bytov	0	
počet 4-izbových bytov	0	
počet viac ako 4-izbových bytov	1	
počet podlaží PP/NP:	1/2 + ustúpené	
počet parkovacích miest:	3	

Poznámka: * Orgán územného plánovania vyplní v prípade, ak sú zistenia rozdielne od údajov uvedených v PD.

Časť C – Posúdenie

Na základe výsledkov posúdenia stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07, 08 (ďalej len „ÚPN“) uvádzame:

z hľadiska funkčného využitia územia podľa ÚPN: číslo funkcie 102

Vo funkčnej ploche (FP) – málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, patria stavby rodinných domov medzi prevládajúci spôsob využitia FP.

z hľadiska intenzity využitia záujmového územia: číslo funkcie 102

Pozemky reg. C-KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k. ú. Vinohrady sú v zmysle ÚPN súčasťou územia, pre ktoré bol spracovaný „Územný plán zóny Podhorský pás“ (ďalej ako „ÚPN-Z“), schválený uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava - Nové Mesto č. 22/10 zo dňa 13.06.2006, vyhlásený VZN č. 2/2006 v znení zmien a doplnkov a **z toho dôvodu sa intenzita posudzuje podľa ÚPN-Z.**

Pozemok reg. C-KN parc. č. xxxx, k. ú. Vinohrady, ktorý je pripočítaný k záujmovému územiu, ale nespadá do územia s ÚPN-Z. Vzhľadom na to, že sa nachádza v stabilizovanom území FP 102 a tiež vzhľadom na jeho veľkosť (51 m²) nebol zvlášť posudzovaný a počíta sa s ním pri plošných bilanciách a pri vyhodnocovaní intenzity záujmového územia podľa ukazovateľov intenzity v ÚPN-Z. Upozornenie: pozemok reg. C-KN parc. č. xxxx, k. ú. Vinohrady je vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy a v správe mestskej časti Bratislava-Nové Mesto.

Na základe výsledkov posúdenia stavby vo vzťahu k ÚPN-Z uvádzame:					
z hľadiska funkčného usporiadania:				obytné územia rodinných domov	
Vo funkčnom usporiadaní – obytné územia rodinných domov – ide o plochy zastavané, alebo určené na zastavanie rodinnými domami.					
z hľadiska limitov využitia územia (podľa metodiky ÚPN-Z na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):					
	plošné bilancie	limity využitia - záujmové územie návrh		intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN-Z	
výmera záujmového územia:	1252,00 m ²				
zastavaná plocha:	282,64 m ²	KZP	0,23	KZP _{max}	0,3
počet nadzemných podlaží:	2 + ustúpené	2 + ustúpené		max. 2 + ustúpené	
voľná zelená plocha:	762,63 m ²	KVZP	0,61	KVZP _{min}	0,6
Navrhovaná stavba rešpektuje regulatívy podľa ÚPN-Z a z hľadiska intenzity využitia územia je v súlade s územnoplánovacou dokumentáciou.					
z hľadiska verejného dopravného vybavenia:					
Stavba je dopravne napojená na ulicu Vidlicová, ktorá je v ÚPN-Z definovaná ako komunikácia funkčnej triedy D1 a označená: 1/D1/1.5/f.					

Časť D - Záverečné stanovisko

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že posudzovaná stavba JE V SÚLADE s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov a Územného plánu zóny Podhorský pás v znení zmien a doplnkov.

Časť E - Podmienky

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:
Stavebník je povinný za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta predložiť hlavnému mestu každú zmenu projektovej dokumentácie (§ 9 ods. 2 Stavebného zákona), a to i po zapracovaní uplatnených stanovísk a vyjadrení, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia.
z hľadiska ochrany životného prostredia:
Dodržať ustanovenia 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, a to najmä: zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania.

Časť F – Vyjadrenie mestskej časti

Mestská časť Bratislava	Bratislava-Nové Mesto
K navrhovanej stavbe sa mestská časť v zmysle § 31f ods.6 zákona č. 377/1990 Zb. nevyjadřila.	

Časť G - Upozornenie / Iné / Doplnujúce informácie

Pozemok reg. C-KN parc. č. xxxx, k. ú. Vinohrady **je vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy** a v správe mestskej časti Bratislava-Nové Mesto. Aj v prípade, že pozemok nebude v povoľovacom procese vysporiadaný v prospech stavebníka, intenzita využitia záujmového územia zostane v súlade s ÚPN-Z.

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 vyplývalo z tejto skutočnosti.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza stanovisko hlavného mesta ako dotknutého orgánu požadované podľa iných osobitných predpisov (§ 21 ods. 2 Stavebného zákona), vyjadrenia hlavného mesta ako dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov (§ 22 Stavebného zákona), ako ani vyjadrenia hlavného mesta ako účastníka konania (§ 49 ods. 1 písm. b), c)). Rovnako nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán je podľa § 21 ods. 7 Stavebného zákona, veta prvá, viazaný obsahom vlastného záväzného stanoviska; to neplatí, ak došlo k zmene právneho predpisu, podľa ktorého vydal záväzné stanovisko, alebo ak sa podstatne zmenili skutkové okolnosti alebo podklady, na základe ktorých vydal záväzné stanovisko.

Co: MČ Bratislava-Nové Mesto

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR – Informačný systém

Potvrdené výkresy: Situácia celková, pôdorysy: 1. PP, 1.NP, 2. NP, ustúpené podl., Rez A-A, pohľady: južný a západný

Magistrát ODI, OUIC – archív

Ing. arch. Juraj Šujan v.r.

hlavný architekt