



**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 zákona o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 24 ods. 6, 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, § 40c, § 40e ods. 4 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 OUIC 52086/2025-343520/Kuch
Dátum podania žiadosti	27.03.2025
Dátum vydania	07.05.2025
Typ konania	stavebný zámer
Lehota platnosti	2 roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi
Doložka súladu k projektu stavby	Nevyžaduje sa
Prílohy stanoviska	Koordinačná situácia, M 1:150 Zákres do katastrálnej mapy, M 1:1000

Časť A - Identifikačné údaje

Typ žiadosti		
Typ žiadosti	A/ B/ C/ D/ E/ F/ G/ H	C
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*	50 404 130
	Emailová adresa	XXXXXXXXXXXXXXXXXX
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Stavebník	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
	Adresa/Sídlo	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
	Korešpondenčná adresa	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
	Emailová adresa	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
	Telefónne číslo	XXXXXXXXXX
Základné údaje o stavbe / súbore stavieb		
Identifikačné údaje	Typ stavby	Pozemná stavba
	Názov stavby	Rekonštrukcia a dostavba existujúcej stavby – RD Vápencová x

stavby/súboru stavieb	Miesto stavby/ súboru stavieb	Vápencová ul.
	Katastrálne územie	Devínska Nová Ves
	Stavebné pozemky	xxxx, xxxx
Členenie stavby/ súboru stavieb	Hlavná stavba	Bytová budova
	Členenie hlavnej stavby podľa účelu	1111
	Ostatné stavby	02.1 – spevnené plochy – Rodinný dom 02.2 – spevnené plochy – úprava vjazdu 03 – vodovodná a kanalizačná prípojka 04 – dažďová kanalizácia, vsakovanie, studňa 05 – prípojka NN 06 – sadové a terénne úpravy 07 – oplatenie 08 – oporné múry
Dokumentácia stavby		
Dokumentácia stavby	Projektová dokumentácia	Dokumentácia pre SP
Spracovateľ		TEAM T, spol. s r. o.
Zodpovedný projektant		Ing. arch. Vladimír Talaš autorizovaný architekt 1889AA
Dátum spracovania		11/2024

Poznámka: * týka sa len právnickej osoby

** týka sa len fyzickej osoby

Časť B – Popis posudzovanej stavby

Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“)
PD rieši rekonštrukciu a dostavbu existujúceho rodinného domu. Nakoľko je značne staticky narušený, pristúpilo sa k rozsiahlej rekonštrukcii. Dostavba tvorí jeden dilatčný celok a pozostáva z 2PP, 1PP a 1NP. Hmotové usporiadanie stavby v rozsiahlej miere využíva osadenie objektu do svahu. Objekt má nepravidelný pôdorysný tvar s celkovými rozmermi 18,590 x 28,652 m. Prestrešenie objektu je tvarované do dvoch úrovní, v časti od ulice je v tvare pultovej strechy, čím je zachovaný pôvodný tvar strešnej konštrukcie a v zadnej časti pozemku (pri dostavbe) je plochá strecha.
Stavba z hľadiska dopravného riešenia
Dopravné pripojenie je navrhované na miestnu cestu I. triedy Vápencová ul. Statická doprava je riešená v garáži pre 2 vozidlá a 1 exteriérovým parkovacím miestom vo dvore na pozemku stavby. Stavba zachováva odvodňovací kanál na Vápencovej ulici, v mieste vjazdov je prekrytý dodatočne únosnými a mobilnými prvkami umožňujúcimi údržbu a čistenie kanála.

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	2 225,00 m ²	m ²
zastavaná plocha	456,90 m ²	m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží	465,80 m ²	m ²
zeleň	1 618,25 m ²	m ²
spevnené plochy	149,85 m ²	m ²

počet bytov	1	
počet podzemných podlaží	2	
počet nadzemných podlaží	1	
podkrovie/ ustúpené podlažie	Nie	
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, 10(d ďalej len „ÚPN“) uvádzame		
z hľadiska funkčného využitia územia	číslo funkcie	102
Vo funkčnej ploche málopodlažná zástavba obytného územia sú prevládajúce rôzne formy zástavby rodinných domov.		
Predložený návrh je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.		

Na základe výsledkov posúdenia stavby vo vzťahu k „Územný plán zóny Centrálna mestská zóna, mestská časť Bratislava - Devínska Nová Ves“ schváleným uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy, záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 3/2017 (ďalej len „ÚPN Z“) uvádzame:				
pozemky súčasťou bloku				A8
regulatívy funkčného využitia územia				
typologický druh: B-RD (bývanie v rodinných domoch) zámer: rodinný dom				súlاد
stavebná činnosť: obnova a rekonštrukcia zámer: rekonštrukcia a dostavba				súlاد
regulatívy priestorového usporiadania územia				
	regulatívy určené ÚPNZ	plošné bilancie		
index zastavaných plôch	0,25	460,75	m²	0,20
index podlažných plôch	0,40	465,80	m²	0,21
Min. koeficient zelene	0,40	1 648,60	m²	0,74
Index stavebného objemu	7,0	2 720	m³	1,22
Obnovu objektov mimo špecifikovaných kategórií prispôbiť tvarosloviu existujúcej zástavby, pričom rešpektovať obecný detail – individualitu súboru – identitu prostredia zámer: Rekonštrukcia objektu z hľadiska architektonického výrazu stavby v uličnej časti z časti kopíruje tvarom strechy pôvodný objekt. Do ulice je orientovaná garáž s pultovou strechou (fasáda a hmota priestoru spálne s príslušenstvom na 1PP, (podobne v omietke) s redukovanými otvormi ako odkaz na existujúce fasády kontaktných rodinných domov.				súlاد
Strechy: šikmé s možným využitím podkrovi, ploché				súlاد

Podlažnosť: 2NP	súlاد
Rešpektované a dodržané sú aj stavebné čiary stanovené v ÚPN-Z, ktoré sú základným prvkom určujúcim zastavovacie podmienky na jednotlivých pozemkoch.	
z hľadiska verejného dopravného vybavenia	
Stavbou dotknuté pozemky nie sú v zmysle ÚPN – Z v kolízii so žiadnym výhľadovým dopravným zámerom.	

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 Centrálna mestská zóna, mestská časť Bratislava - Devínska Nová Ves).

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, ktorou sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel využitia stavby.
Pri navrhovaných terasách a parkovacích štátiach na spevnených plochách nesmie dôjsť k ich prestrešeniu, resp. realizácii plného prestropenia. V prípade realizácie prestrešenia, resp. plného prestropenia, by došlo k nárastu celkovej zastavanej a podlažnej plochy a tým k nárastu výsledného IZP a IPP.
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.
Umiestniť kontajnery, resp. zberné nádoby pre komunálny odpad, na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom.

Časť F – Vyjadrenie mestskej časti

Mestská časť Bratislava	Devínska Nová Ves
K posudzovanej stavbe sa príslušná mestská časť nevyjadrila v zmysle § 7d zákona č. 377/1990 Zb.	

Časť G - Upozornenie / Iné / Doplnujúce informácie

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.

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: 2 paré PD

Co: MČ Bratislava – Devínska Nová Ves

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR – Informačný systém

Magistrát ODI, OUIK – archív

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