



**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 51028/2025-343935/Zsi
Dátum podania žiadosti	10.03.2025
Dátum vydania	16.05.2025
Typ konania	Konanie o umiestnení stavby spojené so stavebným konaním
Lehota platnosti	2 roky odo dňa doručenia žiadateľovi
Doložka súladu k projektu stavby	-
Prílohy stanoviska	-

Časť A - Identifikačné údaje

Typ žiadosti		
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	Architectural Studio Zeppelin s.r.o.
	Adresa/Sídlo	Zochova 10, 811 03 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	
	IČO*	35968168
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Stavebník	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	SPV JLOO1 s.r.o.
	Adresa/Sídlo	Agátová 1130/24, 900 33 Marianka
	Korešpondenčná adresa	
	IČO*	56108664
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Základné údaje o stavbe / súbore stavieb		
ID stavby		Neuvedené
Identifikačné údaje stavby/súboru stavieb	Typ stavby	Bytová budova
	Názov stavby	Bytový dom Terasy pod Kolibou
	Miesto stavby/ súboru stavieb	Tupého ulica
	Katastrálne územie	Vinohrady
	Stavebné pozemky	xx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Členenie stavby/ súboru stavieb	Hlavná stavba	Viacbytová budova
	Členenie hlavnej stavby podľa účelu	1120
	Ostatné stavby	SO 01 – Bytový dom Terasy pod Kolibou SO 02 – Komunikácie a spevnené plochy SO 03 – Prípojka vody SO 04 – Splašková kanalizácia SO 05 – Dažďová kanalizácia SO 061 – Dozbrojenie TS 1592-000 SO 062 – NN rozvody SO 063 – NN Prípojka SO 064 – Areálové osvetlenie SO 065 – Slaboprúdové rozvody SO 07 – Stanovisko komunálneho a separovaného odpadu SO 08 – Sadové úpravy
Dokumentácia stavby		
Dokumentácia stavby	Projektová dokumentácia	
Spracovateľ		NIVEAU architekti, s.r.o., Záborského 42, 831 03 Bratislava
Zodpovedný projektant		xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx autorizovaný architekt xxxxxxxx
Dátum spracovania		10/2024

Časť B – Popis posudzovanej stavby

Genéza
Na príslušnom stavebnom úrade je začaté konanie o povolení stavby v spojenom územnom a stavebnom konaní.

Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“)
PD rieši novostavbu bytového domu vo svahovitom teréne s *tromi podzemnými podlažiami (PP), *tromi nadzemnými podlažiami (NP) a jedným ustúpeným podlažím (UP), ktorého atika dosahuje výšku + 13,500 m (počítané od podlahy 1. NP = ± 0,000, čo zodpovedá + 181,000 m n. m. Bpv). Na 2. a 3. PP sú navrhnuté garáže, pričom podlaha 3. NP je na úrovni – 8,500 m (počítané od podlahy 1. NP). Od 1. PP po UP je rozmiestnených 37 bytových jednotiek, každá s rôznym počtom izieb (od dvoch do piatich). Na severovýchodnej a juhozápadnej fasáde je z bytov na 3-och NP prístup na priebežné balkóny a k bytom na UP prislúchajú veľké terasy. *Poznámka: pre definovanie podzemného a nadzemného podlažia bola zvolená metodika, ktorá sa nezhoduje s príslušnými ustanoveniami v ÚPN-Z.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia

Stavba je dopravne napojená z Tupého ulice prostredníctvom navrhovanej miestnej cesty, z ktorej je sprístupnený vjazd do garáže na úrovni 2. PP, kde je navrhnutých 59 parkovacích státí a k 9-tim vonkajším parkovacím státiam.

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	9370,00 m ²	m ²
zastavaná plocha	878,00 m ²	m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží	3572,41 m ²	m ²
podlažná plocha bytovej funkcie	3572,41 m ²	m ²
podlažná plocha nebytovej funkcie	0 m ²	m ²
zeleň		
na teréne	6747,00 m ²	m ²
spevnené plochy	1745,00 m ²	m ²
počet bytov	37	
počet 1-izbových bytov	0	
počet 2-izbových bytov	22	
počet 3-izbových bytov	5	
počet 4-izbových bytov	9	
počet viac ako 4-izbových bytov	1	
počet podzemných podlaží	3	1
počet nadzemných podlaží	3	5
podkrovia/ ustúpené podlažie	Áno	
počet parkovacích miest	68	

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 a 10 (ďalej len „ÚPN“) uvádzame

z hľadiska funkčného využitia územia	číslo funkcie 102
---	--------------------------

Vo funkčnej ploche (FP) – málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, sú bytové budovy, ktoré majú viac ako 4 nadzemné podlažia, v rozpore s ÚPN.

z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby)	číslo funkcie 102
--	--------------------------

rozvojové územie	regulačný kód -
-------------------------	------------------------

Predmetné pozemky 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.**

Na základe výsledkov posúdenia stavby vo vzťahu k ÚPN-Z uvádzame:					
z hľadiska funkčného usporiadania:				obytné územia bytových a rodinných domov	
Vo funkčnom usporiadaní – obytné územie bytových a rodinných domov je územie pozemkov zastavané bytovými budovami (podľa § 43b ods. 1,2,3 zákona č. 50/76 Zb. – stavebný zákon - mimo útulkov pre bezdomovcov) alebo je na zastavanie bytovými budovami určené.					
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:	9370,00 m ²				
zastavaná plocha:	878,00 m ²	KZP	0,094	KZP _{max}	0,4
počet nadzemných podlaží:	5 + ustúpené	5 + ustúpené		max. 3 + ustúpené	
voľná zelená plocha:	6747,00 m ²	KVZP	0,72	KVZP _{min}	0,45
Navrhovaná stavba rešpektuje maximálny koeficient zastavanej plochy (KZP _{max}) a minimálny koeficient voľnej zelenej plochy (KVZP _{min}), ktoré pre daný sektor č. 2 – Podkolibská, Sliačska, priestor č. 2-31 – stanovuje ÚPN-Z (ako je to uvedené v porovnávacej tabuľke).					
Zároveň však prekračuje ÚPN-Z stanovený maximálny počet nadzemných podlaží (ako je to uvedené v porovnávacej tabuľke).					
Pre rozlíšenie podzemného a nadzemného podlažia je nutné použiť metodiku podľa definície podzemného podlažia uvedenej v § 9 ods. 5 VZN v nasledovnom znení: „Počet podzemných podlaží nie je obmedzený, pričom za podzemné podlažie sa považuje každé podlažie, ktoré má úroveň podlahy alebo jej väčšej časti nižšie ako 1300 mm od najnižšieho bodu upraveného príľahlého terénu.“					
Podľa tejto metodiky má deklarované 2. PP úroveň podlahy na rovnakej úrovni ako je najnižší bod príľahlého upraveného terénu a to na kóte – 5,835 m a 1. PP má úroveň podlahy vyššie, ako je najnižší bod príľahlého upraveného terénu. Z toho vyplýva, že tieto dve podlažia nespĺňajú definíciu podzemného podlažia a preto sú nadzemné.					
Následne – bytová budova má 5 NP (a jedno ustúpené), čím prekračuje jeden zo stanovených limitov využitia územia, že v danom sektore môže mať bytová budovy maximálne 3 NP (a jedno ustúpené).					
V zmysle uvedeného je predložený návrh v rozpore s ÚPN-Z z hľadiska limitov využitia územia.					
z hľadiska verejného dopravného vybavenia					
Stavba by mala byť dopravne obslužená navrhovanou miestnou cestou funkčnej triedy D1 – v dopravnom výkrese ÚPN-Z je uvedená ako 2/D1/1.5.1/at.					
Súčasťou PD je aj situácia s vyznačením budúcej zamýšľanej obsluhy pozemkov severo-západne od predmetného stavebného zámeru: s výhľadovou miestnou cestou 2/C3/MO/30f a miestnou nemotoristickou cestou 2/D1/1.5.1/at2, ktoré sú aktuálne predmetom projektovej prípravy.					

Časť D - Záverečné stanovisko

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že posudzovaná 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 Podhorský pás v znení zmien a doplnkov.

Časť E – Odôvodnenie

Predložený návrh bytovej budovy je v rozpore s ÚPN-Z z dôvodu, že prekračuje jeden z limitov využitia územia: počet nadzemných podlaží stavby je 5 (plus ustúpené podlažie), čo je viac 3 NP (plus ustúpené podlažie), ktoré stanovuje ÚPN-Z ako maximálne prípustný počet NP pre daný sektor.

Časť F – Podmienky – v prípade, ak má stavebník záujem na úprave PD a na opätovnom podaní žiadosti o záväzné stanovisko

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.

z hľadiska dopravného vybavenia:

Nevyhnutným predpokladom pripojenia stavby „BD Terasy pod Kolibou“ je stavebný objekt SO 02 – Komunikácie a spevnené plochy, tzn. miestna cesta funkčnej triedy MO3 kategórie MO 7,0/30, chodník pre peších pozdĺž predmetnej cesty a parkovacie miesta, ktoré sú súčasťou miestnej cesty.

Časť F – Vyjadrenie mestskej časti

Mestská časť Bratislava	Bratislava-Nové Mesto
K posudzovanej stavbe sa príslušná mestská časť v zmysle § 7d zákona č. 377/1990 Zb. nevyjadrila.	

Časť G - Upozornenie / Iné / Doplnujúce informácie

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
Magistrát ODI, OUIK – archív

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