



**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 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 stavebného zámeru záväzné stanovisko podľa § 21 Stavebného zákona, § 24, 24a, § 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 OUIK 52029/2025-411015/Zsi
Dátum podania žiadosti	28.03.2025
Dátum vydania	28.05.2025
Typ konania	K stavebnému zámeru
Lehota platnosti	2 roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi
Doložka súladu k projektu stavby	Nevyžaduje sa
Prílohy stanoviska	Koordinačná situácia na podklade katastra, Pôdorys 1. NP, Pôdorys ustúpeného podlažia, Rez územím A-A, Pohľad Juho-Západ

Časť A - Identifikačné údaje

Typ žiadosti		
ID dokumentu		Neuvedený
Typ žiadosti	A/ B/ C/ D/ E/ F/ G/ H	C Stavebný zámer
Identifikačné údaje žiadateľa/ stavebníka		
Žiadateľ	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	Pod Vinohradmi s.r.o.
	Adresa/Sídlo	Vajnorská 21 A, 831 03 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	-
	IČO*	52 208 036
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xxxxxxxxxxxxxxxxx
Stavebník	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	Pod Vinohradmi s.r.o.
	Adresa/Sídlo	Vajnorská 21 A, 831 03 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	-
	IČO*	52 208 036
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxxxxxxxxx

	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xxxxxxxxxxxxxx
Základné údaje o stavbe / súbore stavieb		
ID stavby		Neuvedené
Identifikačné údaje stavby/súboru stavieb	Typ stavby	Bytová budova
	Názov stavby	Pod Vinohradmi
	Miesto stavby / súboru stavieb	Bratislava, Tupého ulica
	Katastrálne územie	Vinohrady
	Stavebné pozemky	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Členenie stavby/ súboru stavieb	Hlavná stavba	Viacbytová budova
	Členenie hlavnej stavby podľa účelu	1120
	Ostatné stavby	-
Dokumentácia stavby		
Dokumentácia stavby	Projektová dokumentácia	
Zodpovedný projektant		xxxxxxxxxxxxxxxxxx autorizovaný stavebný inžinier xxxxxxxx
Dátum spracovania		03/2025

Poznámka: * týka sa len právnickej osoby

** týka sa len fyzickej osoby

Časť B – Popis posudzovanej stavby

Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“)
PD rieši návrh štvorbytovej budovy situovanej vo svahu. Rozdelená je na štyri prevádzkovo samostatné sekcie (každá s jedným bytom), ktoré sú stavebno-technicky spojené spoločnými deliacimi stenami a radené sú za sebou na terasovito upravenom teréne. Každý byt (s označením SO 01.1 až 01.4) má vlastný vstup z exteriéru na rôznej úrovni nadmorskej výšky a to cez 1. NP, čo je úroveň $\pm 0,000$, ktorú majú jednotlivé byty v rozdielnej nadmorskej výške nasledovne: + 184,05 m n. m. - SO 01.1, + 185,25 m n. m. - SO 01.2, + 186,45 m n. m. - SO 01.3 a + 187,65 m n. m. - SO 01.4. Každá sekcia má jedno podzemné, dve nadzemné a jedno ustúpené podlažie a plochú strechu s atikou vo výške + 10,700 (počítané od podlahy 1. NP). Byty sú 5-izbové a majú identické dispozičné riešenie s technickým zázemím, fitnes a saunou na 1. PP a s obytnou časťou na nadzemných podlažiach. Každý byt má vlastný výťah.
Stavba z hľadiska dopravného riešenia
Nároky na statickú dopravu sú vyriešené na spevnených plochách v počte 4 a na odstavných pásoch v počte 5. Parkovacie miesta sú dopravne napojené z Tupého ulice prostredníctvom navrhovanej komunikácie, ktorá posluží pre obsluhu územia.

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	2 460,00 m ²	m ²
z toho vo FP 102	1 141,91 m ²	1 137,00 m ²
z toho vo FP 1130	1 318,27 m ²	1 323,00 m ²
zastavaná plocha vo FP 102	341,36 m ²	m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží vo FP 102	852,37 m ²	m ²

podlažná plocha bytovej funkcie	852,37 m ²	m ²
podlažná plocha nebytovej funkcie	0 m ²	m ²
zeleň		
na teréne vo FP 102	688,34 m ²	683,44 m ²
na teréne vo FP 1130	706,36 m ²	678,40 m ²
spevnené plochy		
vo FP 102	112,20 m ²	m ²
vo FP 1130	611,91 m ²	644,60 m ²
počet bytov	4	
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	4	
počet podzemných podlaží	1	
počet nadzemných podlaží	2	
podkrovie/ ustúpené podlažie	Áno	
počet parkovacích miest	9	

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, patria stavby bytových budov do štyroch nadzemných podlaží, ktoré môžu mať aj jedno ustúpené podlažie medzi prevládajúcim spôsobom využitia FP.		
z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby)	číslo funkcie	102
rozvojové územie, informačný kód S		
Predmetná časť záujmovej plochy je v zmysle ÚPN súčasťou územia, pre ktorú 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.		
z hľadiska funkčného využitia územia	číslo funkcie	1130
Vo FP ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130 patrí zariadenie dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia medzi prípustným spôsobom využitia FP v obmedzenom rozsahu.		
z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby)	číslo funkcie	1130
stabilizované územie, informačný kód S		
Predmetná časť záujmovej plochy je v zmysle ÚPN súčasťou územia, pre ktoré bol spracovaný (vyššie uvedený) ÚPN-Z, ktorého regulácia je v tejto časti v rozpore s ÚPN. ÚPN-Z určuje pre danú časť územia – obytné územia bytových a rodinných domov.		

Vzhľadom na to, že ÚPN je základným a zároveň nadradeným územnoplánovacím dokumentom pre celé územie Bratislavy, časť záujmového územia spadajúca do FP 1130 bola posudzovaná podľa ÚPN.

výmera záujmového územia	pošné bilancie	podiel na časti záujm. územia	podiel podľa ÚPN
vo FP 1130	1323,00 m²		
zeleň líniová a plošná	678,40 m²	51,28 %	minimálne 50 %
dopravná vybavenosť pre obsluhu územia	644,60 m²	48,72 %	menej ako 50 %

Prevládajúci spôsob využitia FP je líniová a plošná zeleň, pričom pojem „prevládajúci“ znamená, že väčšia časť, tzn. minimálne polovica (min. 50 %) danej časti posudzovaného záujmového územia musí byť ponechaná pre líniovú a plošnú zeleň. Predložený návrh túto požiadavku ÚPN spĺňa.

Do plošnej a líniovej zelene nebola započítaná zelená plocha medzi parkovacími pásmi.

z hľadiska verejného dopravného vybavenia

Záujmové územie bude dopravne obsluhované z Tupého ulice cez navrhovanú komunikáciu, ktorá bude zároveň slúžiť aj pre obsluhu územia. V časti dopravného napojenia na Tupého ulicu je dotknutá trasou verejnoprospešnej dopravnej stavby D45 – obslužná komunikácia v úseku Podkolibská-Nad Bielym krížom.

V zmysle územného plánu zóny Podhorský pás je pozemok dotknutý miestnou nemotoristickou cestou funkčnej triedy D1 (v ÚPN-Z uvedená ako 2/D1/1.5.1/an), ktorá by mala pokračovať ako pešie prepojenie na ulicu Tupého, a ktorú z dôvodu existujúcej zástavby nie je možné vybudovať.

Na základe výsledkov posúdenia stavby vo vzťahu k ÚPN-Z uvádzame:

z hľadiska funkčného usporiadania	obytné územia bytových a rodinných domov
--	---

V danom funkčnom usporiadaní (FU) je predmetné územie ÚPN-Z určené na zastavanie bytovými a rodinnými domami. Navrhovaná stavba je obytnou budovou so štyrmi bytmi a stanovený spôsob FU spĺňa.

Na časti záujmovej plochy je ÚPN-Z v rozpore s ÚPN, keďže časť záujmovej plochy je v zmysle ÚPN určená pre ochrannú a izolačnú zeleň, číslo funkcie 1130. Z toho dôvodu sa intenzita využitia územia posudzuje podľa ÚPN-Z iba v tej časti, kde je funkčné usporiadanie ÚPN-Z v súlade s funkčným využitím v ÚPN.

z hľadiska limitov využitia územia (podľa metodiky ÚPN-Z na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby)

	pošné bilancie	limity využitia - záujmové územie		intenzita využitia - regulatívy ÚPN-Z	
výmera záujmového územia	1137,00 m²				
zastavaná plocha	341,36 m²	KZP	0,300	KZP_{max}	0,3
počet nadzemných podlaží	2 + ustúpené	2 + ustúpené		max. 3 + ustúpené	
voľná zelená plocha	683,44 m²	KVZP	0,601	KVZP_{min}	0,6

Navrhovaná stavba na danej časti záujmového územia rešpektuje regulatívy stanovené ÚPN-Z a z hľadiska intenzity využitia územia je v súlade s územnoplánovacou dokumentáciou, pričom dosahuje hraničné hodnoty maximálnej intenzity zástavby a minimálnej plochy zelene.

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, ktorou sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel využitia stavby.
Navrhovaná stavba je z hľadiska dosahovanej intenzity využitia záujmového územia na maximálne prípustnej úrovni a z toho dôvodu považujeme výmery zastavanej plochy a spevnených plôch (pri danej výmere záujmového územia) za definitívne, keďže ich ďalším navyšovaním by z hľadiska limitov využitia územia došlo k rozporu s ÚPN-Z.
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	Nové Mesto
K posudzovanej stavbe sa príslušná mestská časť v zmysle § 7d zákona č. 377/1990 Zb. nevyjadrila.	

Časť G - Upozornenie / Iné / Doplnujúce informácie

Záujmovým územím prechádza trasa verejného rozvodu vody, plynu a vonkajšieho vedenia elektriny. Zároveň sa územie nachádza v ochrannom pásme železnice.

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
Magistrát ODI, OUIC – archív

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