



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, a v spojitosti 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 OUIC 51953/2025-413704/Dim
Dátum podania žiadosti	09.04.2025
Dátum vydania	28.05.2025
Typ konania	stavebný zámer
Lehota platnosti	2 roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi
Doložka súladu k projektu stavby	Vyžaduje sa
Prílohy stanoviska	„Situácia 1:500“ „Pôdorys 2.PP“ „Pôdorys 1.PP“ „Pôdorys 1.NP“ „Pôdorys 2.NP“ „Pôdorys 3.NP“ „Rez C-C“ „Uličný pohľad D-D“

Časť A - Identifikačné údaje

Typ žiadosti		
ID dokumentu		-
Typ žiadosti	A/ B/ C/ D/ E/ F/ G/ H	C
Identifikačné údaje žiadateľa/ stavebníka		
Žiadateľ	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	xxxxxxxxxxxxxxxxx Marizil s.r.o.
	Adresa/Sídlo	Kocel'ova 17, 821 08 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	Kocel'ova 17, 821 08 Bratislava
	IČO*	47142049
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Stavebník	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	Ing. Gustáv Laca KORUNA Reality a.s.
	Adresa/Sídlo	Mlynské Nivy 56, 821 08 Bratislava

	Korešpondenčná adresa	Mlynské Nivy xx, 821 08 Bratislava
	IČO*	35756969
	Emailová adresa	-
	Telefónne číslo	-
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	Ing. Gustáv Laca, predseda predstavenstva
	Dátum narodenia**	-
Základné údaje o stavbe / súbore stavieb		
ID stavby		-
Identifikačné údaje stavby/súboru stavieb	Typ stavby	Ostatná
	Názov stavby	BD Lovinského
	Miesto stavby / súboru stavieb	Lovinského ulica
	Katastrálne územie	Bratislava – Staré Mesto
	Stavebné pozemky	xx
	Pozemky hlavného mesta	-
Členenie stavby/ súboru stavieb	Hlavná stavba	BD Lovinského
	Členenie hlavnej stavby podľa účelu	1120
	Ostatné stavby	-
Dokumentácia stavby		
Dokumentácia stavby	Projektová dokumentácia	Architektonická štúdia
Spracovateľ		xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Zodpovedný projektant		xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx autorizovaný architekt xxxxxx
Dátum spracovania		18.02.2025

Poznámka: * týka sa len právnickej osoby

** týka sa len fyzickej osoby

Časť B – Popis posudzovanej stavby

Genéza
Na predmetnom záujmovom území je v súvislosti so stavbou posudzovanou týmto záväzným stanoviskom navrhovaná aj prekládka verejnej kanalizácie, ku ktorej sa hlavné mesto SR Bratislava vyjadrilo súhlasným záväzným stanoviskom č. MAGS OUIC 50163/2025 -119067/Bra zo dňa 01.04.2025. Stavba: „Prekládka kmeňovej stoky „A““, zodp. projektant: Ing. Daniel Šablica.

Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“)
PD rieši novostavbu bytového domu na ulici Lovinského. Pozemok stavby je v súčasnosti nezastavaný, svahovitý v smere pozdĺžnom, ako aj v priečnom smere od ulice dovnútra pozemku, kde je pomerne veľký výškový rozdiel. PD navrhuje bytový dom, ktorý má dve podzemné podlažia, dve nadzemné podlažia a jedno podkrovie. Navrhované výškové úrovne: ±0,00=177,7 m.n.m. B.p.v. 2.PP: -5,900 1.PP: -3,000 1.NP: ±0,000

2.NP: +3,300

3.NP (podkrovie): +6,600

Hrebeň strechy: +12,975

Bytový dom má mať obdĺžnikový pôdorys osadený pozdĺžnou osou približne rovnobežne s uličnou čiarou, s najväčšími rozmermi na úrovni 2.PP 64,100 m x 18,100 m. Od úrovne 1.PP má byť bytový dom rozdelený na dva symetrické samostatné bloky A a B, každý na obdĺžnikovom pôdoryse s max. rozmermi 28,200 m x 16,650 m, pričom medzi blokmi A a B je hmota bytového domu prerušená terénom v šírke 7,700 m. Na úrovni 1.NP a 2.NP je rovina fasády, ktorá je orientovaná do dvorovej časti pozemku, ustúpená o 1,975 m v celej svojej dĺžke, takže pôdorysné rozmery podlaží 1.NP a 2.NP oboch blokov sú 28,200 m x 14,675 m. Každý blok je zastrešený vlastnou valbovou strechou s obytným podkrovím. Smerom od ulice sú priestory podkrovia presvetlené vždy jedným menším a jedným väčším priebežným vikierom s pultovou strechou. Z bočných strán a zo zadnej strany sú valbové strechy prerušené rozsiahlymi pultovými vikiermi začínajúcimi v úrovni podlahy.

Z funkčného hľadiska ide o bytový dom, ktorý má obsahovať spolu 26 bytov. Na úrovni 2.PP má byť umiestnená spoločná garáž, z ktorej je vlastným samostatným vertikálnym komunikačným jadrom so schodiskom a výťahom prístupný každý blok (A aj B). Blok A aj blok B sú riešené identicky, symetricky na priečnu os objektu, pričom každý obsahuje 13 bytov. Na úrovni 1.PP sa majú v každom bloku nachádzať po dva dvojizbové a dva trojizbové byty, na úrovni 1.NP sa má nachádzať samostatný vstup do každého bloku a po tri dvojizbové byty a jeden trojizbový byt, na úrovni 2.NP po tri trojizbové byty a v podkroví po dva štvorizbové byty. Ku každému bytu sú navrhnuté exteriérové priestory vo forme záhradky na teréne/terasy/lodžie.

K bytom na úrovni 1.PP majú prislúchať samostatné oplotené záhrady na rastlom teréne, orientované smerom do vnútra pozemku. Ostatné nezastavané a nespevnené plochy sú určené na úpravu ako spoločná zeleň pre všetkých obyvateľov BD.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia

Dopravné pripojenie je navrhované z verejnej komunikácie Lovinského v mieste existujúceho vjazdu v šírke 10,5 m. Parkovacie miesta sú zabezpečené na pozemku stavby v celkovom počte 40 ks, z toho 34 ks v podzemnej garáži a 6 ks na teréne popri severnej hranici pozemku.

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	2970 m ²	m ²
zastavaná plocha	1173,03 m ²	939,06 m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží	2797,81 m ²	m ²
podlažná plocha bytovej funkcie	2797,81 m ²	m ²
podlažná plocha nebytovej funkcie	0 m ²	m ²
zeleň		
na teréne	1323,96 m ²	1366,08 m ²
nad podzemnými konštrukciami hr. substr. 1 m	94,86 m ²	m ²
započítateľná zeleň	1409,33 m ²	1451,45 m ²
spevnené plochy	587,80 m ²	570,00 m ²
počet bytov	26	
počet 1-izbových bytov	0	
počet 2-izbových bytov	6	
počet 3-izbových bytov	4	5
počet 4-izbových bytov	3	2
počet viac ako 4-izbových bytov	0	
počet podzemných podlaží	2	
počet nadzemných podlaží	2	

podkrovie/ ustúpené podlažie	Áno	
počet parkovacích miest	40	

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		
V určenom funkčnom využití územia „málopodlažná zástavba obytného územia“ sú bytové domy do 4 nadzemných podlaží prípustným spôsobom využitia územia. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. V dotknutej funkčnej ploche sa nachádza existujúca zástavba pozostávajúca prevažne z izolovaných rodinných domov, určitého podielu dvojdomov a tiež z málopodlažných bytových domov. V časti funkčnej plochy sa nachádza plocha s nebytovou funkciou.				102		
Posudzovaná stavba neznižuje podiel funkcie bývania vo funkčnej ploche (ďalej „FP“) a je v súlade s funkčným využitím podľa ÚPN.						
z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby)				číslo funkcie		
stabilizované územie				regulačný kód		
	plošné bilancie	záujmové územie návrh		FP rozmedzie hodnôt existujúci stav	FP existujúci stav	FP návrh
výmera záujmového územia	2970 m ²					
zastavaná plocha	939,06 m ²	IZP	0,32	0,18-0,41	0,20	0,25
podlažná plocha (NP)	2328,3 m ²	IPP	0,78	0,31–1,11	0,47	0,60
započítateľná zeleň	1451,45 m ²	KZ	0,49	0,37–0,86	0,64	0,63
- Z predloženého výpočtu bilancií územia boli vylúčené bilancie pozemkov označených číslami 4., 6. a 17. Nezastavaný pozemok označený č.4 s rozlohou 21 m² leží v záujmovom území, avšak majetkoprávne k nemu neprináleží. Pozemok č. 6, vo vlastníctve hl. mesta, prislúcha ku komunikácii Lovinského ulica (netvorí súčasť pozemkov zástavby). Pozemok č.17. sa svojou zástavbou a funkciou vymyká z prevládajúcej urbanistickej štruktúry funkčnej plochy. - Dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku sa pohybujú na hornej hranici rozmedzia hodnôt, ktoré dosahuje existujúca obytná zástavba dotknutej funkčnej plochy. Záujmové územie je svojou výmerou nadpriemerné oproti pozemkom prislúchajúcim k jednotlivým stavbám v bilancovanom území a vyššie hodnoty sledovaných ukazovateľov počítané k takejto rozlohe záujmového územia poukazujú na to, že aj navrhované hmotovo-priestorové riešenie je v danom území mierne nadpriemerné. Pri zohľadnení potenciálu územia pre ďalší rozvoj hodnotíme navrhnutú stavbu ako hranične akceptovateľnú v danom stabilizovanom území.						
z hľadiska regulatívov urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta						
Záujmové pozemky sú situované na území kompaktného mesta - zóna C pamiatkovej zóny CMO, kde je v zmysle ÚPN potrebné rešpektovať charakteristickú štruktúru územia mestských vĺ a rodinnej zástavby v priestore zón Machnáč, Bôrik a Patrónka, ktoré spolu s prírodným reliéfom tvoria základ veduty mesta. Záujmové územie v údolnej polohe nie je pohľadovo exponovaným územím v rámci veduty mesta. Rozdelením nadzemnej časti stavby na dva menšie samostatné bloky a uplatnením valbovej strechy navrhovaná stavba zohľadňuje charakter existujúcej staršej zástavby v lokalite.						

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 xxx).
--

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. - Navrhované terasy, balkóny a spevnené plochy nie je možné prekryvať plnými pevnými konštrukciami, nakoľko toto by malo za následok nárast zastavanej a podlažnej plochy oproti bilancovaným hodnotám, ktoré sú v tomto prípade akceptované ako hraničné. - Na vonkajších parkovacích plochách odporúčame zabezpečiť tienenie výsadbou vhodných stromov v rozstupoch troch parkovacích miest (v zmysle Manuálu verejných priestorov, vydal MIB, 2022). - Rešpektovať kapitolu 12.7.2. Adaptačné zásady a opatrenia k zvýšeniu odolnosti voči dopadom zmeny klímy záväznej časti ÚPN, a v tom zmysle: • Zeleň na spoločných plochách pozemku bude zrealizovaná minimálne v rozsahu predloženej PD formou výsadby trojetážovej zelene – výber drevín prispôbiť stanovištným pomeroch a dopadom na dôsledky zmeny klímy. V rámci sadovníckych úprav odporúčame aj využitie vodného prvku. • Spevnené plochy na parkovanie realizovať ako vodopriepustné vegetačné tvárnice.
z hľadiska riešenia technického vybavenia - Dažďové vody je potrebné v maximálnej miere zadržiavať v území (zelené strechy, vsakovacie zariadenia, retenčné nádrže a pod.). - Do textovej časti projektovej dokumentácie doplniť hydrotechnické výpočty s aktuálnou intenzitou dažďa a výpočet potrebného objemu retenčnej nádrže a vsakovacích zariadení v m³. - Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky je potrebné (pre lokality Staré Mesto, Nové Mesto, Ružinov, Nivy, Trnávka, Petržalka, Čunovo, Jarovce, Rusovce, Podunajské Biskupice, Vrakuňa, ak je v území vhodné infiltračné podložie) použiť aktualizovaný 20-ročnú návrhovú prívalovú zrážku $p = 0,05$, trvajúcu 15 min., s intenzitou $i = 244 \text{ l.s-1.ha-1}$ a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácií $k = 1$ (pri vodonepriepustných povrchoch). Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š. p., BVS, a. s. a SHMÚ. - Projektovú dokumentáciu doplniť o koordinačnú situáciu so zákresom vodných stavieb. - Vzhľadom na svahovité územie je potrebné venovať odvádzaniu zrážkových vôd zvýšenú pozornosť a navrhnúť také vodozadržné opatrenia, aby zrážkové vody neodtekali na cudzie pozemky.

Časť F – Vyjadrenie mestskej časti

Mestská časť Bratislava	Staré Mesto
Dátum vydania	30.04.2025
Výroková časť	
Mestská časť Bratislava-Staré Mesto ako orgán územného plánovania sa nebude vyjadrovať .	

Časť G - Upozornenie / Iné / Doplnujúce informácie

Vzhľadom na umiestnenie stavby na území Pamiatkovej zóny Bratislava – centrálna mestská oblasť je potrebné stavbu posúdiť aj z hľadiska vplyvu na pamiatkové hodnoty územia a za tým účelom predložiť na posúdenie na Krajský pamiatkový úrad Bratislava.

Záujmové pozemky ležia na území, pre ktoré sa spracúva územný plán nižšieho stupňa: Územný plán zóny Brnianska-Patrónka.

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre konanie na stavebnom úrade 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 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 – Staré Mesto, Vajanského nábrežie 13, 814 21 Bratislava.
Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR – Informačný systém
Magistrát ODI, OUIK – archív

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