



**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 OUIK 52785/2025-433284/Zsi
Dátum podania žiadosti	09.04.2025
Dátum vydania	10.06.2025
Typ konania	Konanie o umiestnení a povolení stavby
Lehota platnosti	2 roky odo dňa doručenia žiadateľovi
Doložka súladu k projektu stavby	-
Prílohy stanoviska	Situácia - Koordinačná, Situácia – spevnené plochy a doprava, pôdorysy 1. PP, 1. NP a 2. NP (typ A a B), Rez južnou stranou poz. domy A, B a E, Rez severnou stranou poz. domy C, D a F, Pohľady uličné

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	K.T. Plus, s.r.o.
	Adresa/Sídlo	Kopčianska 15, 851 01 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	-
	IČO*	35958766
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xxxxxxxxxxxxxxxxxx
Stavebník	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	BELL INVEST, s.r.o.
	Adresa/Sídlo	Hurbanovo nám. č. 1, 811 06 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	-
	IČO*	51086565
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxxxxxxxxxx

	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	XXXXXXXXXXXXXXXXXX
Základné údaje o stavbe / súbore stavieb		
Identifikačné údaje stavby/súboru stavieb	ID stavby	Neuvedené
	Typ stavby	Neuvedené
	Názov stavby	Súbor rodinných domov Bellova ulica - Bratislava
	Miesto stavby/ súboru stavieb	ulica Bellova
	Katastrálne územie	Vinohrady
	Stavebné pozemky	XX
Členenie stavby/ súboru stavieb	Hlavná stavba	-
	Členenie hlavnej stavby podľa účelu	-
	Ostatné stavby	-
Dokumentácia stavby		
Dokumentácia stavby	Projektová dokumentácia	dokumentácia pre stavebné povolenie
Spracovateľ		KFA_norbert šmondrk, s.r.o., Karpatská 22, 811 05, Bratislava
Zodpovedný projektant		XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX autorizovaný architekt xxxxxxxx
Dátum spracovania		02/2025

Časť B – Popis posudzovanej stavby

Genéza
Na príslušnom stavebnom úrade je začaté územné konanie o umiestnení predmetnej stavby.
Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“)
PD rieši návrh súboru 6-tich rodinných domov (RD), označených ako A až F a návrh účelovej prístupovej komunikácie. Dané územie o celkovej výmere 4 441 m² je výrazne svahovité a je rozdelené na 6 pozemkov (do ktorých spadajú plochy prístupovej komunikácie), ktoré prislúchajú k jednotlivým RD. Navrhnuté sú dva typy RD (typ A a typ B), ktoré sa líšia spôsobom osadenia vo svahu, orientáciou k svetovým stranám, zastavanou plochou, umiestnením vstupu a dispozičným usporiadaním miestností. Oba typy majú jedno podzemné podlažie s garážou a dve nadzemné podlažia s dvomi štvorizbovými bytmi, jednoduchý obdĺžnikový pôdorys s prekrytým vstupom a plochú strechu. Každý RD má atiku na úrovni + 7,340 m – počítané od podlahy 1. NP = ± 0,000, ktorého nadmorská výška sa líši pri každom RD nasledovne: RD A + 249,12 m n. m.; RD B + 246,02 m n. m.; RD C + 245,02 m n. m.; RD D + 242,92 m n. m.; RD E + 241,12 m n. m.; RD F + 240,47 m n. m.
Stavba z hľadiska dopravného riešenia
Požiadavky na statickú dopravu sú zabezpečené pre každý RD v garáži na 1. PP, kde je po 6 parkovacích státí. Vjazdy do garáží sú napojené na navrhovanú účelovú obojsmernú komunikáciu so šírkou min. 4,0 m, ktorá sa dopravne pripája na Bellovu ulicu.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ)		
	Údaje PD	Údaje po overení*
Rodinný dom A – typ A		
výmera záujmového územia	740,00 m ²	m ²
zastavaná plocha	154,71 m ²	152,28 m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží	295,20 m ²	m ²
zeleň na teréne	305,16 m ²	m ²
spevnené plochy	280,13 m ²	282,56 m ²
počet parkovacích miest	6	
Rodinný dom B – typ A		
výmera záujmového územia	740,00 m ²	m ²
zastavaná plocha	154,71 m ²	152,28 m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží	295,20 m ²	m ²
zeleň na teréne	331,58 m ²	m ²
spevnené plochy	253,71 m ²	256,14 m ²
počet parkovacích miest	6	
Rodinný dom C – typ B		
výmera záujmového územia	740,00 m ²	m ²
zastavaná plocha	164,38 m ²	150,77 m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží	295,20 m ²	m ²
zeleň na teréne	470,09 m ²	m ²
spevnené plochy	105,53 m ²	119,14 m ²
počet parkovacích miest	6	
Rodinný dom D – typ B		
výmera záujmového územia	741,00 m ²	m ²
zastavaná plocha	164,38 m ²	150,77 m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží	295,20 m ²	m ²
zeleň na teréne	480,74 m ²	m ²
spevnené plochy	95,88 m ²	109,49 m ²
počet parkovacích miest	6	
Rodinný dom E – typ A		
výmera záujmového územia	740,00 m ²	m ²
zastavaná plocha	154,71 m ²	152,28 m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží	295,20 m ²	m ²
zeleň na teréne	330,60 m ²	m ²
spevnené plochy	254,69 m ²	257,12 m ²
počet parkovacích miest	6	
Rodinný dom F – typ A - zrkadlovo		
výmera záujmového územia	740,00 m ²	m ²
zastavaná plocha	154,71 m ²	152,28 m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží	295,20 m ²	m ²
zeleň na teréne	433,11 m ²	m ²
spevnené plochy	152,18 m ²	154,61 m ²
počet parkovacích miest	6	
počet bytov	18	
počet 1-izbových bytov	0	

počet 2-izbových bytov	0	
počet 3-izbových bytov	0	
počet 4-izbových bytov	18	
počet viac ako 4-izbových bytov	0	
počet podzemných podlaží	1	
počet nadzemných podlaží	2	
podkrovie/ ustúpené podlažie	Nie	
počet parkovacích miest	36	

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) s daným funkčným využitím územia – <i>málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102</i> , patria rôzne formy zástavby rodinných domov medzi prevládajúci spôsoby využitia FP.					
z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby)				číslo funkcie 102	
stabilizované územie – časť záujmového územia				- -	
	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh		intenzita využitia – priemerné regulatívy vo FP	
výmera záujmového územia	740,00 m ²				
zastavaná plocha	152,28 m ²	IZP	0,21	IZP priem.	0,20
podlažná plocha (NP)	295,20 m ²	IPP	0,39	IPP priem.	0,47
zeleň na teréne	305,16 m ²	KZ	0,41	KZ priem.	0,63
RD A navrhovanými parametrami nevznáša do daného stabilizovaného územia neprijateľný kontrast a to ani pri väčšom rozdieli medzi navrhovaným a priemerným koeficientom zelene, keďže hodnota KZ sa vo FP pohybuje vo veľkom rozptyle a to medzi 0,12 a 0,9.					
rozvojové územie – časť záujmového územia				regulačný kód B	
	RD B	RD C	RD D	RD E	RD F
výmera záujmového územia	740,00 m ²	740,00 m ²	741,00 m ²	740,00 m ²	740,00 m ²
zastavaná plocha	152,28 m ²	150,77 m ²	150,77 m ²	152,28 m ²	152,28 m ²
IZP – návrh	0,21	0,20	0,20	0,21	0,21
IZP – regulatívy určené ÚPN	max. 0,23	max. 0,23	max. 0,23	max. 0,23	max. 0,23
podlažná plocha NP	295,20 m ²	295,20 m ²	295,20 m ²	295,20 m ²	295,20 m ²
IPP – návrh	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39
IPP – regulatívy určené ÚPN	max. 0,40	max. 0,40	max. 0,40	max. 0,40	max. 0,40
zeleň na teréne	331,58 m ²	470,09 m ²	480,74 m ²	330,60 m ²	433,11 m ²
KZ – návrh	0,45	0,64	0,64	0,45	0,59
KZ – regulatívy určené ÚPN	min. 0,40	min. 0,40	min. 0,40	min. 0,40	min. 0,40

RD B až RD F rešpektujú hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN pre rozvojové územie, regulačný kód B.

RD B a RD C, ktorých pozemky sa rozprestierajú v stabilizovanej aj rozvojovej ploche, boli z hľadiska intenzity využitia územia posudzované podľa regulatívov určených pre rozvojové územie, regulačný kód B a to z dôvodu, že priemerné hodnoty intenzity v stabilizovanom území a hraničné hodnoty regulatívov v rozvojovom území sa líšia iba minimálne a tiež preto, že samotná stavba RD C je celá v rozvojovej ploche a stavba RD B zasahuje do rozvojovej plochy viac ako 2/3 svojej zastavanej plochy.

z hľadiska verejného dopravného vybavenia

Navrhovaná príjazdová cesta dopravne pripája cez existujúcu spevnenú plochu na Bellovu ulicu záujmové územie, jednotlivé RD a ich vjazdy do garáží.

Nároky na statickú dopravu sú dostatočne pokryté – každý RD disponuje 6-timi parkovacími státiami v garáži na 1. PP.

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.

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.

z hľadiska dopravného vybavenia:

V zmysle § 7 ods. 2 vyhlášky 532/2002 musí pripojenie stavby na pozemné komunikácie svojimi rozmermi, vyhotovením a spôsobom pripojenia vyhovovať požiadavkám bezpečného užívania stavby a bezpečného a plynulého prevádzkovania na príľahlých pozemných komunikáciách. Podľa druhu a účelu stavby musí pripojenie spĺňať aj požiadavky na dopravnú obsluhu, parkovanie a prístup a použitie požiarnej techniky.

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.

Rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovne:

Zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a terás do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadržiavacej schopnosti podlažia.

Zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania.

Zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znižovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály.

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. nevyjadрила.	

Časť G - Upozornenie / Iné / Doplnujúce informácie

Mestská časť Bratislava – Nové Mesto, ako garant miestnych komunálnych záujmov, obstaráva „Územný plán zóny Krahulčia“, ktorý bude obsahovať okrem iného aj návrh verejnoprospešných stavieb. V zmysle územného plánu zóny Krahulčia cez predmetné pozemky prechádza trasovanie výhľadovej cesty, v ÚPN-Z označená ako dopravné tlmená miestna cesta – obytná zóna – funkčnej triedy D1 (D1 5m).

Upozorňujeme, že vo výkrese s označením BEL_PSP_JEDNODUCHA STAVBA_doprava-DOP05_MAG00C3Y45Y8 sú znázornené obalové krivky pre vozidlo OLO, ktoré pri vjazde na pozemok stavby zasahujú do existujúceho oplotenia pozemku a stĺpa verejného osvetlenia a zároveň v hornej časti výstavby zasahuje do opornej konštrukcie.

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 skutočné 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