



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Váž. pani

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,  
YLUX, s.r.o.  
Račianske Mýto 1/B  
831 01 Bratislava

Váš list  
zo dňa **03.01.2025**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUI 47308/2025-  
57221/Kut**

V Bratislave  
**12.02.2025**

**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy**

stavebník:	YLUX, s.r.o., Račianske Mýto 1/B, 831 01 Bratislava
stavba:	Zariadenie pre seniorov - Klub Nostalgia
pozemky, parc. č., k. ú.:	xxxxxx, xxxxxx, xxxxxx, xxxxxx, xxxxxx, xxxxxx, xxxxxx, xxxxxx; k. ú. Vinohrady
miesto stavby:	Ulica Jeséniova
žiadosť doručená dňa:	03.01.2025
druh podanej dokumentácie:	v zmysle § 40c ods. 4 zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov
spracovateľ dokumentácie:	Ing.arch. Kúdelková Lucia
zodpovedný projektant:	Ing.arch. Zuzana Hlinková autorizovaný architekt 2325AA
dátum spracovania dokumentácie:	12/2024

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**

**S Ú H L A S Í**

**so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie**

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b) a ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 31f ods. 2 písm. a) 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 posudzovanej stavby **záväzné stanovisko podľa § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 až 5 a ods. 9 až 12, § 40a ods. 3, 4 a 6, § 40b a § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov a § 31f zákona č. 377/1990 Zb..**

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** zmenu dokončenej stavby rodinného domu na zariadenie pre seniorov na svahovitom pozemku prístupnom priamo z Jeséniovej ulice. Pôvodný rodinný dom nepravidelného pôdorysu s max. s rozmermi 34,30 m x 13,78 m má 1 podzemné, 1 nadzemné podlažie a podkrovie. Objekt je zastrešený mohutnou valbovou strechou s výškou hrebeňa + 9,3 m. Dom je umiestnený na rozsiahlom pozemku, pri vstupe na pozemok je hospodárska stavba a dvojgaráž s bytom správcu, ktorá je prízemná s podkrovím. V zadnej časti pozemku je záhradný altánok. Stavebné úpravy predstavujú kompletnú prestavbu rodinného domu spočívajúcu v prístavbe, zmene podkrovia na plnohodnotné podlažie, dispozičných a stavebnotechnických úpravách a premiestnení hlavného vstupu z 1.NP do 1.PP.

Navrhovaný objekt zariadenia pre seniorov zachováva nepravidelný pôdorys s max. rozmermi 42,30 m x 14,23 m a má 1 podzemné a 2 nadzemné podlažia.

Na úrovni 1.PP je centrálné umiestnený hlavný vstup so vstupnou halou pre návštevy. Vo severozápadnom krídle podzemného podlažia bez denného osvetlenia sú navrhnuté priestory technického zázemia – sklady, šatne a zázemie pre zamestnancov. V juhovýchodnom krídle s denným osvetlením je denná miestnosť pre zamestnancov, jedáleň s výdajňou a skladom, miestnosť pre sociálnu rehabilitáciu a 3 ubytovacie jednotky pre klientov.

Na 1.NP je v centrálnej polohe umiestnená spoločenská a TV miestnosť s východom na terasu, kuchynka, kancelária riaditeľa a izolačka. Z centrálného priestoru sú prístupné 2 krídla pre ubytovacie jednotky a v zadnej časti objektu je únikový východ do záhrady. Dispozícia 2.NP je podobná ako 1.NP, únikový východ v zadnej časti objektu ústi na rampu vedúcu popri fasáde do záhrady. Všetky úrovne sú sprístupnené spoločným schodiskom a výtahom. Objekt je zastrešený plochou strechou prístupnou výtahom, časť strechy je navrhnutá ako extenzívna zelená pobytová strecha. Výška atiky nad 2.NP je +7,07 m a výtahovej šachty +9,30 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 242,01 m n.m. Bpv.). Ostatné objekty v areáli (dvojgaráž s bytom správcu, hospodárska budova a altánok) ostávajú v pôvodnom stave.

**Stavba z hľadiska dopravného riešenia:** Statická doprava zariadenia pre seniorov je riešená na pozemku stavby v celkovom počte 12 PM na pozemku stavby. Súčasťou dokumentácie je výpočet nárokov statickej dopravy, v zmysle ktorého je potrebné vybudovať 11 PM. Parkovacie miesta v garáži v dome správcu ostávajú a slúžia pre účely správcu. Stavba je dopravne pripojená vjazdom z Jeséniovej ulice.

**Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii** (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

	Návrh	pôvodný stav
výmera záujmového územia:	<b>3 019,00 m<sup>2</sup></b>	
zastavaná plocha:		
hlavný objekt	<b>602,00 m<sup>2</sup></b>	472,00 m <sup>2</sup>
doplnkové objekty	<b>190,00 m<sup>2</sup></b>	190,00 m <sup>2</sup>
celková	<b>792,00 m<sup>2</sup></b>	662,00 m <sup>2</sup>
podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>1 296,00 m<sup>2</sup></b>	
podlažná plocha bytovej funkcie:	<b>150,00 m<sup>2</sup></b>	858,00 m <sup>2</sup>
podlažná plocha nebytovej funkcie:	<b>1 146,00 m<sup>2</sup></b>	0 m <sup>2</sup>
zeleň na teréne:	<b>1 410,00 m<sup>2</sup></b>	1 984,00 m <sup>2</sup>
spevnené plochy:	<b>817,00 m<sup>2</sup></b>	373,00 m <sup>2</sup>
počet klientov:	<b>40</b>	
počet podlaží PP/NP:	<b>1/2</b>	1/1+podkrovia
počet parkovacích miest v garáži/na teréne:	<b>2/12</b>	

**Posúdenie návrhu stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08** (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. xxxxxx, xxxxxx, xxxxxx, xxxxxx, xxxxxx, xxxxxx, xxxxxx, k. ú. Vinohrady**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie**

**Intenzita využitia územia:**

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **vo vnútornom meste** sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov. V dotváraní území je potrebné rešpektovať

diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Táto úloha musí byť jednoznačne riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni. Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

#### Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

##### – z hľadiska funkčného využitia územia:

- Vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102 patria zariadenia občianskej vybavenosti medzi prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

podiel funkcií vo funkčnej ploche :

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
– celková podlažná plocha:	<b>7 481,00 m<sup>2</sup></b>		
– podl. plocha bytovej funkcie:	<b>6 335,00 m<sup>2</sup></b>	<b>84,70%</b>	<b>min. 70%</b>
– podl. plocha nebytovej funkcie:	<b>1146,00 m<sup>2</sup></b>	<b>15,30%</b>	<b>max. 30%</b>

- Predložený návrh stavby je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.

##### – z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh /jestvujúci stav/	intenzita využitia - priemer. hodnoty vo FP
– výmera záujmového územia:	<b>3 019,00 m<sup>2</sup></b>		
– zastavaná plocha:	<b>792,00 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP= 0,26 /0,22/</b>	<b>IZP= 0,14-0,43</b>
– podlažná plocha (NP):	<b>1 146,00 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP= 0,44 /0,28/</b>	<b>IPP= 0,20-1,19</b>
– započítateľná zeleň:	<b>1 410,00 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ= 0,47 /0,66/</b>	<b>KZ= 0,33-0,80</b>

- Predložený návrh stavby **nenarúša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry** a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby.

kód funkcie 102	existujúci stav funkčnej plochy	stav funkčnej plochy vrátane navrhovanej stavby	Navrhovaná stavba
<b>IZP</b>	0,24	0,24	0,26
<b>IPP</b>	0,37	0,38	0,44
<b>KZ</b>	0,65	0,64	0,47

- **Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný** - dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku (IZP a IPP) sú v intenciiach zástavby vytvárajúcej kompaktné mestské prostredie v zmysle požiadaviek ÚPN. Navrhovaná stavba svojou mierkou a osadením zohľadňuje charakter existujúcej zástavby a rešpektuje založenú uličnú čiaru.

##### z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- rozsah posudzovanej zmeny dokončenej stavby považujeme za ukončený; v budúcnosti nie je možné nadstavbou alebo prístavbou navyšovať objemové parametre stavby;

**z hľadiska dopravného vybavenia:**

- predmetné pozemky nie sú v kolízii so žiadnym výhľadovým dopravným zámerom.

**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 nasledovných bodoch:
  - vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi, živými plotmi, trávnatými plochami a mestskými lúkami so zastúpením druhov reprezentujúcich miestnu faunu a flóru so schopnosťou adaptácie na zmenu klímy v jej čo najširšej možnej diverzite;
  - 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 podložia;
  - zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podložia 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.

K navrhovanej stavbe sa **Mestská časť Bratislava – Nové Mesto** nevyjadrila v zmysle § 31f ods.6 zákona č. 377/1990 Zb.

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k navrhovanej stavbe v zmysle ustanovení § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, na podklade odborného posúdenia oddelení magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona č. 377/1990 Zb. a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, uplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia nemá pripomienky.**

**UPOZORNENIE:**

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov a patrí do rajónu potenciálne nestabilných území.

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie 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 vyplynulo z tejto skutočnosti.

Stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza záväzné stanovisko dotknutého orgánu požadované podľa osobitných predpisov a stanovisko dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov dáva žiadateľovi do pozornosti, že podľa § 140b ods. 4 stavebného zákona, veta prvá, je dotknutý orgán viazaný obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to neplatí, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal.

Príloha: potvrdené výkresy: Situácia, M 1:500

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto  
potvrdené výkresy: Situácia, M 1:500  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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