



**8Záväzné 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, ods. 7 (pri líniových stavbách) 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 § 40e ods. 5 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 50261/2025-168595/Syk
Dátum podania žiadosti	21.02.2025
Dátum vydania	22.04.2025
Typ konania /ohlásenia	Stavebný zámer – zmena dokončenej stavby
Lehota platnosti	2 roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi
Doložka súladu k projektu stavby	Nevyžaduje sa
Prílohy stanoviska	10/Situácia - porovnanie pôvodného a nového stavu; 11/Pôdorys 1.NP - búracie práce; 13/Rez B - búracie práce; 16/Zastavovacia situácia; 19/Pôdorys 1.NP; 20/Pôdorys 2.NP; 21/3.NP-ustúpené podlažie; 23/Rez 1 – 1'

Časť A - Identifikačné údaje

Typ žiadosti a príslušnosť správneho orgánu		
ID dokumentu		
Typ žiadosti	A/ B/ C/ D/ E/ F/ G/ H	C
Identifikačné údaje žiadateľa/ stavebníka		
Žiadateľ	Titul, Meno, Priezvisko/ názov firmy	Made by Architects s.r.o.
	Adresa/ sídlo	Majakovského 9, 811 04 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	Majakovského 9, 811 04 Bratislava
	IČO*	53 139 585
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	
Stavebník	Titul, Meno, Priezvisko/ názov firmy	xx
	Adresa/ sídlo	Staré Grunty xxx, 841 04 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	Staré Grunty xxx, 841 04 Bratislava
	IČO*	
	Emailová adresa	neuvedené
	Telefónne číslo	neuvedené

	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	
	Dátum narodenia**	
Základné údaje o stavbe/súbore stavieb -		
Identifikačné údaje stavby/súboru stavieb	ID stavby	
	Typ stavby	Bytová budova
	Názov stavby	Rodinný dom Lacková
	Miesto stavby/ súboru stavieb:	Novosvetská ulica, Bratislava
	Stavebné pozemky	k.ú. Staré Mesto, reg. C-KN, xxxx, xxxxxx, xxxxxx
Členenie stavby/ súboru stavieb	Hlavná stavba	SO-01 - Rodinný dom
	Členenie hlavnej stavby podľa účelu	1111
	Ostatné stavby	-
Dokumentácia stavby		
Dokumentácia stavby	Projektová dokumentácia	Stavebný zámer – zmena dokončenej stavby
Spracovateľ dokumentácie:		Made by Architects s.r.o., Majakovského 9, 811 05 Bratislava
Zodpovedný projektant:		xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx autorizovaný architekt xxxxxxxxx
Dátum spracovania dokumentácie:		02/2025

Poznámka: * týka sa len právnickej osoby

** týka sa len fyzickej osoby

Časť B – Popis posudzovanej stavby

Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“):
PD rieši zmenu dokončenej stavby – rodinného domu Lacková s jednou bytovou jednotkou. Pozemok, na ktorom sa stavba nachádza, je svahovitý. Jeho pozdĺžna os je orientovaná v smere V-Z. Hlavný vstup na stavenisko je riešený z východnej strany pozemku – z ulice Novosvetská. Na pozemku sa okrem rodinného domu nachádza garáž, ktorá bude odstránená. Existujúci rodinný dom má 2 nadzemné podlažia a podkrovia. Zastavaná plocha objektom je 126 m². Zmena existujúcej stavby spočíva v asanácii šikmej strechy, trámových podlaží a nepotrebných priečkových, nosných a obvodových murív. Z pôvodného rodinného domu bude zachovaná časť základovej dosky a časti nosného muriva. Po zmene dokončenej stavby bude mať stavba dve nadzemné podlažia a jedno ustúpené podlažie. Stavba má navrhnutú plochú strechu s výškou atiky +11,020 od úrovne ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 189,770 m n.m. Bpv). Dom je dispozične členený na dennú a nočnú zónu. Na prvom nadzemnom podlaží sa nachádza hostovská izba, technické zázemie, vináreň a wellness. Hlavný vstup do domu je riešený na 2.NP. Z otvorenej vstupnej haly je prístup do dennej časti domu. Z obývačky je vstup do šatníka a následne priechod do spálne a rodičovskej kúpeľne. Na podlaží sa tiež nachádza garáž a terasa prekrytá lamelovým roštom. Na ustúpenom podlaží sa nachádza nočná zóna s dvomi izbami a hygienickým zázemím. Objekt bude napojený na existujúce verejné inžinierske siete.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia:

Statická doprava je riešená na pozemku stavby s celkovým počtom 4 parkovacie miesta (PM). 2 PM na teréne a 2 PM v garáži. Dopravné pripojenie je zabezpečené z miestnej cesty Novosvetská, šírka vjazdu je 5,5 m.

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

	Údaje PD	Údaje - pôvodný stav
výmera záujmového územia:	695,00 m ²	695,00 m ²
zastavaná plocha:	207,76 m ²	126 m ²
zeleň na teréne:	417,74 m ²	m ²
spevnené plochy:	69,50 m ²	m ²
počet bytov:	1	
počet podlaží PP/NP:	0/2 + ustúpené	
počet parkovacích miest:	4	

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 (ďalej len „ÚPN“) uvádzame:

z hľadiska funkčného využitia územia: pozemky parc. č. xxxx, xxxxxx, xxxxxx, reg. C-KN, k.ú. Staré Mesto,

číslo funkcie 102, stabilizované územie, kód S

Vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, **kód funkcie 102**, patria rodinné domy medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy.

z hľadiska regulatívov urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:

Záujmové pozemky sú situované na **území kompaktného mesta - zóna A, pamiatkovej zóny CMO**.

z hľadiska verejného dopravného vybavenia:

Stavbou dotknuté pozemky nie sú v zmysle ÚPN v kolízii so žiadnym výhľadovým dopravným zámerom.

Na základe výsledkov posúdenia stavby vo vzťahu k „Územnému plánu zóny Aktualizácia územného plánu zóny A6 Bratislava“ schválenému uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy, záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 11/1994 v znení zmien a doplnkov schválených VZN č. 17/1996, VZN č. 7/2001 a VZN č. 3/2004 (ďalej len „ÚPN-Z“). uvádzame:

pozemky sú súčasťou sektoru č.:	55
funkcia:	
funkčné využitie územia: Prevládajúca funkcia – bývanie. Aby sa zachovala prevládajúca obytná funkcia, musí mať obytnú funkciu aspoň 80% objektov sektoru. Doplňujúca funkcia - občianska vybavenosť. stavba: bývanie	súlad
regulácia spôsobu využitia územia:	
typologický druh zástavby pre funkciu bývanie: rodinný dom-samostatne stojaci stavba: rodinný dom samostatne stojaci s jednou bytovou jednotkou	súlad

regulačné prvky priestorového usporiadania:					
	regulatívy určené ÚPN - Z		plošné bilancie stavba		
stavebná parcela	min	800 m ²	695,00 m ²	pôvodná parcela	súlاد
	max	1 500 m ²			
index zastavanej plochy	0,30		207,76 m ²	0,299	súlاد
index prírodnej plochy	0,60		417,74 m ²	0,601	súlاد
maximálna podlažnosť: 2 nadzemné podlažia a jedno ustúpené podlažie alebo podkrovie. Výška zástavby musí byť prispôsobená okolitej zástavbe. stavba: 2 nadzemné podlažia a ustúpené podlažie;					súlاد
stavebná čiara: Určená existujúcou zástavbou. stavba: osadením rešpektuje existujúcu zástavbu					súlاد
požiadavky na vyjadrenie kultúrno-historického miesta:					
Niekoľko objektov je zapísaných v zozname kultúrnych pamiatok. Nesmie sa pripustiť zničenie alebo zníženie ich kultúrno - historicko a sociálnej hodnoty. Medzi objekty zapísané do zoznamu kultúrnych pamiatok patrí Eklektická vila so záhradou z rokov 1905-25, Novosvetská ulica č.10 parc. č. xxxxxx; stavba: svojim osadením, pôdorysným vymedzením a tvarom strechy neovplyvňuje vyššie uvedenú kultúrnu pamiatku.					súlاد
statická doprava – smerná časť:					
Garáže alebo parkovanie umiestniť na vlastnom pozemku. Garáže môžu byť umiestnené v oporných múroch a ak sú tieto garáže zazelenané, nezapočítavajú sa do zastavanej plochy objektom. stavba: vjazd do garáže je navrhnutý z Novosvetskej ulice, nároky statickej dopravy sú v plnom rozsahu riešené na pozemku stavby.					súlاد

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 Aktualizácia územného plánu zóny A6 Bratislava.

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 príslušnou územnoplánovacou dokumentáciou (ÚPN a ÚPN – Z) 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, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia.
Stavba musí byť riešená vo všetkých stupňoch projektovej dokumentácie ako zmena dokončenej stavby.

Objekt bude realizovaný ako zmena dokončenej stavby a skolaudovaný bude ako rodinný dom s jednou bytovou jednotkou.
Existujúci objekt garáže na hranici pozemku bude odstránený, v opačnom prípade nebude dodržaný stanovený index zastavanej plochy.
Všetky časti navrhovaného oplotenia budú vybudované tak, aby nevznikli neprimerané bariéry voči susedným pozemkom a aby svojou navrhovanou výškou nepôsobili nežiaducu zmenu pôvodnej terénnej konfigurácie týchto pozemkov.
z hľadiska dopravného vybavenia:
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.
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: - zvyšovať podiel plôch zelene výsadbou stromov; výber drevín prispôbiť stanovištným pomeroch a dopadom na dôsledky zmeny klímy; - z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame realizáciu vertikálnych zelených stien, fasád a vegetačných striech; zvoliť svetlé materiály a farby; - 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	Staré Mesto (MČ SM)
Dňa 21.03.2025 emailom oznámila MČ SM, že sa k predmetnej stavbe nebude vyjadrovať.	

Časť G - Upozornenie / Iné / Doplnujúce informácie

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 skutkové okolnosti alebo podklady, na základe ktorých vydal záväzné stanovisko.

- Co:
- MČ Bratislava – Staré Mesto
 - Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR – Informačný systém
 - potvrdené výkresy: 10/Situácia - porovnanie pôvodného a nového stavu; 11/Pôdorys 1.NP - búracie práce; 13/Rez B - búracie práce; 16/Zastavovacia situácia; 19/Pôdorys 1.NP; 20/Pôdorys 2.NP; 21/3.NP-ustúpené podlažie; 23/Rez 1 – 1'
 - Magistrát ODI, OUIC – archív

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor