



**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, 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, § 40d, § 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 OUIC 50227/2025 - 227348/Kut
Dátum podania žiadosti	21.02.2025, doplnené 12.03.2025
Dátum vydania	23.04.2025
Typ konania	Územné rozhodnutie
Lehota platnosti	2 roky
Doložka súladu k projektu stavby	Vyžaduje sa
Prílohy stanoviska	Zastavovacia situácia M 1:250, Rez A-A M 1:150

Časť A - Identifikačné údaje

Typ žiadosti a príslušnosť správneho orgánu		
ID dokumentu		Neuvedené
Typ žiadosti	C/	Stavebný zámer
Identifikačné údaje žiadateľa/ stavebníka		
Žiadateľ	Titul, Meno, Priezvisko/ názov firmy	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Adresa/ sídlo	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Korešpondenčná adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	IČO*	32215975
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxxxxxx
Stavebník	Titul, Meno, Priezvisko/ názov firmy	TKB BUILDING, s.r.o.
	Adresa/ sídlo	Vysoká 8, 811 06 Bratislava
	IČO*	43867502
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xxxxxxxxxxxxxx
Základné údaje o stavbe/súbore stavieb -		
Identifikačné údaje	ID stavby	Neuvedené
	Typ stavby	Bytová budova

Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“):

PD rieši novostavbu bytového domu na mierne svahovitom pozemku prístupnom priamo z Račianskej ulice, situovanú medzi objekty študentského domova Mladá garda a Obchodnou akadémiou.

Objekt pozostáva z dvoch nadzemných častí, blok A a B, radených za sebou do hĺbky pozemku, spojených 2 podzemnými podlažiami. V podzemných podlažiach sú parkovacie státi pre byty, miestnosť pre odloženie bicyklov a vybavenosť. V strede medzi oboma blokmi je situované vonkajšie parkovisko pre polyfunkciu.

Výškové osadenie objektov rešpektuje sklon terénu, referenčný bod ($\pm 0,000$ = úroveň 1.NP = 142,70 m n.m. Bpv.) je v bloku B.

Blok A umiestnený v prednej časti pozemku je obdĺžnikového pôdorysu s max. rozmermi 14,00 m x 16,50 m a má 6 nadzemných podlaží. Na 1.NP je prenajímateľný obchodný priestor so zázemím a vstupné priestory do bytovej časti s technickým zázemím k bytovému domu. Na typických podlažiach na 2.- 5. NP je umiestnený 2-izbový a 3-izbový byt, na poslednom 6.NP je nadštandardný 3-izbový byt s exteriérovou terasou. Celkovo je v objekte 9 bytových jednotiek.

Stavba je zastrešená plochou extenzívnou zelenou strechou, výška atiky nad 6.NP je +19,00 m od úrovne podlahy $\pm 0,000$ objektu bloku B.

Blok B umiestnený v zadnej časti pozemku je obdĺžnikového pôdorysu s max. rozmermi 14,00 m x 31,40 m a má 7 nadzemných podlaží. Na 1.NP sú 2 prenajímateľné obchodné priestory so zázemím a vstupné priestory do bytovej časti s technickým zázemím k bytovému domu, v podlúbí prízemia je situovaný otvorený detský kútik, prekrytý konštrukciou horného podlažia a priamo prepojený so zeleňou exteriéru. Na typických podlažiach na 2.- 5. NP sú umiestnené dva 2-izbové a dva 3-izbové byty, na 6.NP sú umiestnené dva 2-izbové a jeden 3-izbový byt a na poslednom 7.NP je jeden 2-izbový a jeden 3-izbový byt. Posledné dve podlažia sú čiastočne ustúpené s exteriérovými terasami. Skladové komory pre byty sú navrhnuté na každom podlaží pre príslušný počet bytov. Celkovo je v objekte 21 bytových jednotiek.

Stavba je zastrešená plochou extenzívnou zelenou strechou, výška atiky nad 7.NP je +23,05 m od úrovne podlahy $\pm 0,000$.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia:

Súčasťou dokumentácie je výpočet nárokov statickej dopravy, v zmysle ktorého je potrebné vybudovať 57 parkovacích miest, v dokumentácii sa uvažuje s 51 parkovacími miestami v podzemnej garáži a 6 parkovacími miestami na teréne. Dopravné pripojenie je zabezpečené z Račianskej ulice cez existujúci vjazd v severnej časti územia (štvrté rameno výhľadovej križovatky „predĺžená Tomášikova – Račianska“)

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

	Údaje PD	Údaje SIZ
výmera záujmového územia:	2 513 m ²	
zastavaná plocha:	638,60 m ²	898,50 m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží:	3 751,40 m ²	4 169,00 m ²
podlažná plocha bytovej funkcie:	3 481,40 m ²	
podlažná plocha nebytovej funkcie:	270 m ²	
zeleň:		
na teréne:	424,28 m ²	
nad podzemnými konštrukciami 162,40m ² hr. substr. 0,5 m:	48,72 m ²	
nad podzemnými konštrukciami 93,46m ² hr. substr. 1 m:	46,73 m ²	
započítateľná zeleň:	519,73 m ²	
spevnené plochy:	1 194,26 m ²	
počet bytov:	30	32
počet 2-izbových bytov	14	

počet 3-izbových bytov	16	
počet podlaží PP/NP:	2/6-7	
počet parkovacích miest:	57	72

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:				číslo funkcie 201	
201 – posúdenie funkcie - občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, patria zariadenia obchodu a služieb medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy a funkcia bývania patrí medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy v obmedzenom rozsahu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% 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:	23 522 m ²				
podl. plocha bytovej funkcie:	3 982 m ²		16,90%		max. 30%
podl. plocha nebytovej funkcie:	19 540 m ²		83,10%		min. 70%
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):				stabilizované územie	
	plošné bilancie		intenzita využitia záujmové územie návrh		intenzita využitia – záujmové územie súčasný stav
výmera záujmového územia:	2 513 m ²				
zastavaná plocha:	639 m ²		IZP	0,25	IZP 0,13 – 0,50
podlažná plocha (NP):	3 751 m ²		IPP	1,49	IPP 0,20 – 1,01
započítateľná zeleň:	520 m ²		KZ	0,21	KZ 0,11 - 0,54
Z uvedených hodnôt regulatívov intenzity využitia záujmového územia je zrejmé, že v riešenej funkčnej ploche sú rôzne odlišnosti v zastavaných a podlažných plochách jednotlivých objektov hlavne vo vzťahu k ich záujmovým pozemkom. Navrhovaná stavba dosahovaným indexom IZP a KZ zodpovedá bilančným hodnotám v rámci danej funkčnej plochy. V území prevažujú 2 až 5 podlažné objekty s vyššou konštrukčnou výškou podlaží, z dôvodu funkcie /zariadenia administratívy a školstva/. Navrhovaný objekt dodržiava výškovú úroveň okolitej zástavby, vzhľadom na nižšiu požadovanú konštrukčnú výšku je možné v danej hmote umiestniť viac podlaží, čo sa odrazilo na podlažnej ploche. Z toho dôvodu presahuje hodnota IPP navrhovanej stavby presahuje hodnoty IPP jestvujúcich stavieb v danej funkčnej ploche – v stabilizovanom území.					
Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný - dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku (IZP a IPP) sú v intenciách 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 verejného dopravného vybavenia:					
V zmysle platného Územného plánu hl. m. SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, predmetné pozemky sú dotknuté výhľadovým dopravným zámerom Tomášikova - predĺženie po Račiansku vo funkčnej triede B2 kategórie MZ 20.					

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, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia.
Investičný zámer v predloženom rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmového pozemku (s ohľadom na jeho polohu v rámci dotknutej funkčnej plochy) za max. prípustný v stabilizovanom území.
Podzemné podlažie musí byť v plnom rozsahu pod terénom; v prípade, ak niektorá jeho časť bude vnímateľná nad terénom, nebude dodržaný stanovený index zastavanej plochy;
z hľadiska dopravného vybavenia:
Nevyhnutným predpokladom pripojenia stavby „Bývanie pri Garde“ sú stavebné objekty SO 09.2 – cesta pre chodcov pozdĺž navrhovanej miestnej cesty a SO 09.1 – miestna obslužná cesta (rekonštrukcia).
V zmysle aktuálne platnej STN 73 6110 je potrebné 10 % parkovacích miest pre krátkodobé parkovanie návštev preukázať v grafickej časti dokumentácie.
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 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	Nové Mesto
K navrhovanej stavbe sa Mestská časť nevyjadrila v zmysle § 31f ods.6 zákona č. 377/1990 Zb.	

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 – Nové Mesto
Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR – Informačný systém
potvrdené výkresy: Zastavovacia situácia M 1:250, Rez A-A M 1:150
Magistrát ODI, OUIK – archív

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor