



**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 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 49474/2025-167336/Zsi
Dátum podania žiadosti	24.02.2025
Dátum vydania	25.04.2025
Typ konania /ohlásenia	K stavebnému zámeru
Lehota platnosti	2 roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi
Doložka súladu k projektu stavby	Nevyžaduje sa
Prílohy stanoviska	Situácia zastavanosti, pôdorysy: 1. NP, 2. NP, ustúpené podl., Rez C-C, Pohľad západný a východný

Časť A - Identifikačné údaje

Typ žiadosti a príslušnosť správneho orgánu		
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	Made by Architects s.r.o.
	Adresa/ sídlo	Majakovského 9, 811 04 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	Majakovského 9, 811 04 Bratislava
	IČO	Neuvedené
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	Neuvedené
Stavebník	Titul, Meno, Priezvisko/ názov firmy	SPV018 s.r.o.
	Adresa/ sídlo	Tomášikova 16530/23C, 821 03 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	Tomášikova 16530/23C, 821 03 Bratislava
	IČO	Neuvedené
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby	Neuvedené
	Dátum narodenia	Neuvádza sa

Základné údaje o stavbe/súbore stavieb		
Identifikačné údaje stavby/súboru stavieb	ID stavby	Neuvedené
	Typ stavby	Neuvedené
	Názov stavby	Rodinný dom BAR 1
	Miesto stavby/ súboru stavieb	Strážna ulica
	Katastrálne územie	Vinohrady
	Stavebné pozemky	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Pozemky hlavného mesta	
Členenie stavby/ súboru stavieb	Hlavná stavba	Bytová budova – jednobytová
	Členenie hlavnej stavby podľa účelu	1111
	Ostatné stavby	Neuvedené
Dokumentácia stavby		
Dokumentácia stavby	Projektová dokumentácia	
Spracovateľ dokumentácie:		Made by Architects s.r.o.
Zodpovedný projektant:		xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx autorizovaný architekt xxxxxx
Dátum spracovania dokumentácie:		02/2025

Časť B – Popis posudzovanej stavby

Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“):
PD rieši návrh bytovej budovy (rodinného domu) s jednou bytovou jednotkou vo výrazne svahovitom teréne. Navrhovaná bytová budova bude mať dve nadzemné a jedno ustúpené podlažie. Atika plochej strechy dosiahne výšku +3,600 m (počítané od podlahy ustúpeného podlažia = ± 0,000, čo zodpovedá nadmorskej výške + 259,600 m n. m.). Do domu sa z ulice vstupuje cez ustúpené podlažie, kde je situovaná aj garáž. Dve ďalšie podlažia poskytnú priestory pre 5 izieb, kuchyňu spojenú s jedálňou a obývačkou, ďalej pre 5 kúpeľní, WC a šatníkov, pričom na 1. NP s prístupom do záhrady a k bazénu sa budú nachádzať aj posilňovňa, vinotéka a technické zázemie.
Stavba z hľadiska dopravného riešenia:
Stavba bude dopravne napojená na Strážnu ulicu, ktorú bude potrebné predĺžiť po navrhovaný vjazd, odkiaľ bude prístupná garáž pre dve autá a spevnená plocha pre jedno auto. Na predĺženie tejto jestvujúcej cesty bolo doložené stavebné povolenie č. ÚKaSP-ŠSÚ-2015/32/ZUM-17 zo dňa 21.10.2015 (právoplatné dňa 24.11.2015) a na základe oznámenia sa s budovaním predĺženie Strážnej ulice malo začať dňa 01.10.2017.

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:	960,00 m ²	m ²
zastavaná plocha:	269,77 m ²	m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží:	neuvedené m ²	673,27 m ²

podlažná plocha bytovej funkcie:	neuvedené m ²	673,27 m ²
podlažná plocha nebytovej funkcie:	0 m ²	0 m ²
zeleň:		
na teréne:	372,44 m ²	m ²
nad podzemnými konštrukciami:	- m ²	m ²
započítateľná zeleň:	372,44 m ²	m ²
spevnené plochy (vrátane bazéna a OM):	317,79 m ²	m ²
počet bytov:	1	
počet 1-izbových bytov	0	
počet 2-izbových bytov	0	
počet 3-izbových bytov	0	
počet 4-izbových bytov	0	
počet viac ako 4-izbových bytov	1	
počet podzemných podlaží	0	
počet nadzemných podlaží	2	
podkrovie / ustúpené podlažie	Áno	
počet parkovacích miest:	3	

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 (ďalej len „ÚPN“) uvádzame:	
z hľadiska funkčného využitia územia podľa ÚPN:	číslo funkcie 102
Vo funkčnej ploche (FP) – málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, patria stavby rodinných domov medzi prevládajúci spôsob využitia FP.	
z hľadiska intenzity využitia záujmového územia:	číslo funkcie 102
Predmetné pozemky sú v zmysle ÚPN súčasťou územia, pre ktoré bol spracovaný „Územný plán zóny Podhorský pás“ (ďalej ako „ÚPN-Z“), schválený uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava - Nové Mesto č. 22/10 zo dňa 13.06.2006, vyhlásený VZN č. 2/2006 v znení zmien a doplnkov a z toho dôvodu sa intenzita posudzuje podľa ÚPN-Z.	

Na základe výsledkov posúdenia stavby vo vzťahu k ÚPN-Z uvádzame:					
z hľadiska funkčného usporiadania:				obytné územia rodinných domov	
Vo funkčnom usporiadaní – obytné územia rodinných domov – ide o plochy zastavané, alebo určené na zastavanie rodinnými domami.					
z hľadiska limitov využitia územia (podľa metodiky ÚPN-Z na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):					
	plošné bilancie	limity využitia - záujmové územie návrh		intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN-Z	
výmera záujmového územia:	960,00 m ²				
zastavaná plocha:	269,77 m ²	KZP	0,28	KZP _{max}	0,5
počet nadzemných podlaží:	2 + ustúpené	2 + ustúpené		max. 2 + ustúpené	
voľná zelená plocha:	372,44 m ²	KVZP	0,39	KVZP _{min}	0,35
Navrhovaná stavba rešpektuje regulatívy podľa ÚPN-Z a z hľadiska intenzity využitia územia je v súlade s územnoplánovacou dokumentáciou.					

z hľadiska verejného dopravného vybavenia:

Stavba je dopravne napojená na ulicu Strážna (vyžaduje ukončenie prác na predĺžení cesty v zmysle vydaného stavebného povolenia), ktorá je v ÚPN-Z definovaná ako komunikácia funkčnej triedy D1 a označená: 1/D1/1.5/a.

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 Podhorský pás 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.

z hľadiska dopravného vybavenia:

V zmysle § 7 ods. 1 vyhlášky 532/2002 musí stavba podľa druhu a účelu mať kapacitne vyhovujúce pripojenie na pozemné komunikácie, prípadne na účelové komunikácie. Na základe toho je nevyhnutným predpokladom pripojenia stavby „Rodinný dom BAR1“ vybudovanie predĺženia ulice Strážna s chodníkom v parametroch existujúcej ulice s priamym napojením na súčasnú ulicu s chodníkom.

z hľadiska ochrany životného prostredia:

Dodržať ustanovenia 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, a to najmä: zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania.

Časť F – Vyjadrenie mestskej časti

Mestská časť Bratislava	Bratislava-Nové Mesto
K navrhovanej stavbe sa mestská časť v zmysle § 31f ods.6 zákona č. 377/1990 Zb. nevyjadřila.	

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: Situácia zastavanosti, pôdorysy: 1. NP, 2. NP, ustúpené podl., Rez C-C,
Pohľad západný a východný
Magistrát ODI, OUIC – archív

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor