



**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<br>Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava |
| Naše poradové číslo              | MAGS OUIC 49381/2025-274632/Mos                                                       |
| Dátum podania žiadosti           | 10.02.2025                                                                            |
| Dátum vydania                    | 25.04.2025                                                                            |
| Typ konania                      | k stavebnému zámeru                                                                   |
| Lehota platnosti                 | 2 roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi                                             |
| Doložka súladu k projektu stavby | Nevyžaduje sa                                                                         |
| Prílohy stanoviska               | Situácia – nový stav / M 1:200                                                        |

**Časť A - Identifikačné údaje**

|                                                    |                                          |                                                                  |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| <b>Typ žiadosti</b>                                |                                          |                                                                  |
| ID dokumentu                                       |                                          | neuvedený                                                        |
| Typ žiadosti                                       | A/ B/ C/ D/ E/ F/ G/ H                   | Stavebný zámer                                                   |
| <b>Identifikačné údaje žiadateľa/ stavebníka</b>   |                                          |                                                                  |
| Stavebník                                          | Titul, Meno, Priezvisko /<br>Názov firmy | xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx                                     |
|                                                    | Adresa/Sídlo                             | xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx                                     |
|                                                    | Telefónne číslo                          | xxxxxxxxxx                                                       |
| <b>Základné údaje o stavbe / súbore stavieb</b>    |                                          |                                                                  |
| ID stavby                                          |                                          | neuvedené                                                        |
| Identifikačné<br>údaje<br>stavby/súboru<br>stavieb | Typ stavby                               | bytová budova                                                    |
|                                                    | Názov stavby                             | <b>„Zmena stavby rodinného domu prístavbou<br/>a prestavbou“</b> |
|                                                    | Miesto stavby/ súboru stavieb            | Bellova ul. č. xxxxxxxx                                          |
|                                                    | Katastrálne územie                       | Vinohrady                                                        |
|                                                    | Stavebné pozemky                         | xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx                                     |
| Členenie<br>stavby/ súboru<br>stavieb              | Hlavná stavba                            | 11 Bytová budova                                                 |
|                                                    | Členenie hlavnej stavby podľa<br>účelu   | 1111 jednobytové budovy                                          |
|                                                    | Ostatné stavby                           | neuvedené                                                        |
| <b>Dokumentácia stavby</b>                         |                                          |                                                                  |
| Dokumentácia<br>stavby                             | Projektová dokumentácia                  | dokumentácia pre stavebné povolenie                              |

|                        |  |                                                                 |
|------------------------|--|-----------------------------------------------------------------|
| Spracovateľ            |  | BuildME, Šidúanky 264/28, 919 30 Jaslovské Bohunice             |
| Zodpovedný projektant: |  | xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, autorizovaný stavebný architekt xxxxxxxx |
| Dátum spracovania      |  | 01/2025                                                         |

## Časť B – Popis posudzovanej stavby

| Genéza                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hlavné mesto SR Bratislava vydalo pod č. MAGS OUIČ 44056/2023-207474 zo dňa 31.05.2023 súhlasné záväzné stanovisko na stavbu „Zmena stavby rodinného domu prístavbou a prestavbou“, na Bellovej ul. č. xxxxxxxx, na pozemku parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k. ú. Vinohrady. |

| Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| PD rieši zmenu dokončenej stavby, ktorá pozostáva z prístavby a stavebných úprav dvojpodlažnej bytovej budovy - dvojdomu, ktorý je umiestnený v mierne svahovitom teréne, na Bellovej ul., na pozemku parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, v k. ú. Vinohrady. Pri predmetnej bytovej budove na pozemku parc. č. xxxxxxxx je vybudovaná samostatne stojaca garáž pre 1 vozidlo. Navrhovaná zmena dokončenej stavby pozostáva zo zmeny vnútornej dispozície bytovej budovy a z prístavby prízemnej časti pozostávajúcej z pracovne a vstupu na prízemí. Návrh zachováva prevládajúci dvojpodlažný charakter domu, ktorý je čiastočne podpivničený, dvojpodlažný a zastrešený sedlovou strechou. Prístavba bude zastrešná pochôdnou plochou strechou s max. výškou strechy +3,350 m. Objekt je pripojený na verejný vodovod, kanalizáciu, elektrické vedenie a plyn. Dažďové vody zo strechy budú odvádzané cez zbernú plastovú nádrž do vsakovacej jamy. |
| Stavba z hľadiska dopravného riešenia                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| V predloženej dokumentácii sa uvažuje s 3 parkovacími miestami (PM), 2 PM sú riešené na spevnenej ploche pred objektom a 1 PM je v garáži. Objekt je prístupný z ulice Bellova.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

| Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ) |                       |                       |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|
|                                                                                                                                         | Pôvodný stav          | Navrhovaný stav       | Údaje po overení* |
| výmera záujmového územia                                                                                                                | 318 m <sup>2</sup>    | 318 m <sup>2</sup>    | m <sup>2</sup>    |
| zastavaná plocha + garáž                                                                                                                | 65,13 m <sup>2</sup>  | 90,90 m <sup>2</sup>  | m <sup>2</sup>    |
| podlažná plocha nadzemných podlaží                                                                                                      | 109,26 m <sup>2</sup> | 135,03 m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup>    |
| podlažná plocha bytovej funkcie                                                                                                         | 109,26 m <sup>2</sup> | 135,03 m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup>    |
| zeleň na teréne                                                                                                                         | 216,73 m <sup>2</sup> | 171,60 m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup>    |
| spevnené plochy                                                                                                                         | 36,51 m <sup>2</sup>  | 55,50 m <sup>2</sup>  | m <sup>2</sup>    |
| počet bytov                                                                                                                             | 1                     | 1                     |                   |
| počet 4-izbových bytov                                                                                                                  |                       | 1                     |                   |
| počet podzemných podlaží                                                                                                                | 1                     | 1                     |                   |
| počet nadzemných podlaží                                                                                                                | 2                     | 2                     |                   |
| podkrovia                                                                                                                               | Áno                   | Áno                   |                   |
| počet parkovacích miest:                                                                                                                | 1                     | 3                     |                   |

Poznámka: \* Orgán územného plánovania vyplní v prípade, ak sú zistenia rozdielne od údajov uvedených v PD.

## Časť C – Posúdenie

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                             |                                          |             |                                            |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------|-------------|--------------------------------------------|------------|
| <b>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</b>                                                                                                    |                             |                                          |             |                                            |            |
| <b>z hľadiska funkčného využitia územia</b>                                                                                                                                                                                                                                                       |                             |                                          |             | <b>číslo funkcie</b>                       | <b>102</b> |
| vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie patria rôzne formy zástavby rodinných domov medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy;                                                                                       |                             |                                          |             |                                            |            |
| <b>z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby)</b>                                                                                                                                                                |                             |                                          |             | <b>číslo funkcie</b>                       | <b>102</b> |
| <b>stabilizované územie</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       |                             |                                          |             |                                            |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | plošné bilancie             | intenzita využitia záujmové územie návrh |             | intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN |            |
| výmera záujmového územia                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>318 m<sup>2</sup></b>    |                                          |             |                                            |            |
| zastavaná plocha                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>90,90 m<sup>2</sup></b>  | <b>IZP</b>                               | <b>0,28</b> | <b>IZP priem</b>                           | 0,35       |
| podlažná plocha (NP)                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>135,03 m<sup>2</sup></b> | <b>IPP</b>                               | <b>0,42</b> | <b>IPP priem</b>                           | 0,50       |
| započítateľná zeleň                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>171,60 m<sup>2</sup></b> | <b>KZ</b>                                | <b>0,54</b> | <b>KZ priem</b>                            | 0,53       |
| 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. |                             |                                          |             |                                            |            |

## Časť D - Záverečné stanovisko

|                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že posudzovaná stavba</b></p> <p><b>JE V SÚLADE</b></p> <p><b>s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.</b></p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 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:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Stavebník je povinný za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta predložiť hlavnému mestu 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. |
| <b>z hľadiska ochrany životného prostredia</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 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 posudzovanej stavbe sa príslušná mestská časť nevyjadrila v zmysle § 7d 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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto  
Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR – Informačný systém  
potvrdené výkresy č. 6: Situácia – nový stav / M 1:200  
Magistrát ODI, OUIC – archív

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