



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**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, § 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 53007/2025-445139/Syk
Dátum podania žiadosti	12.04.2025
Dátum vydania	19.06.2025
Typ konania	Stavebný zámer
Lehota platnosti	2 roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi
Doložka súladu k projektu stavby	-
Prílohy stanoviska	-

Časť A - Identifikačné údaje

Typ žiadosti		
ID dokumentu		neuvedený
Typ žiadosti	A/ B/ C/ D/ E/ F/ G/ H	C
Identifikačné údaje žiadateľa/ stavebníka		
Žiadateľ	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	xxxxxxxxxxx
	Adresa/Sídlo	xx
	Korešpondenčná adresa	xx
	IČO*	-
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	
Stavebník	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	xxxxxxxxxxx
	Adresa/Sídlo	xx
	Korešpondenčná adresa	xx
	IČO*	-
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	
	Dátum narodenia**	xxxxxxxxxxx

Základné údaje o stavbe / súbore stavieb		
ID stavby		2590E9
Identifikačné údaje stavby/súboru stavieb	Typ stavby	Inžinierske stavby vybavenosti
	Názov stavby	Revitalizácia vnútrobloku Lovinského xxxxxxxx
	Miesto stavby/ súboru stavieb	Lovinského ulica č.xxxxxxxx
	Katastrálne územie	Bratislava-Staré Mesto
	Stavebné pozemky	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Pozemky hlavného mesta	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Členenie stavby/ súboru stavieb	Hlavná stavba	Revitalizácia vnútrobloku Lovinského xxxxxxxx
	Členenie hlavnej stavby podľa účelu	2512
	Ostatné stavby	SO 01 Rekonštrukcia vjazdu a prístupovej cesty SO 02 Parkovacie miesta v počte 6 ks SO 03 Zjazdový chodník SO 04 Mobiliár SO 05 Sadové úpravy
Dokumentácia stavby		
Dokumentácia stavby	Projektová dokumentácia	Stavebný zámer
Spracovateľ		ATELIER DOMOVA spol. s r.o., Púpavová 45, 841 04 Bratislava
Zodpovedný projektant:		xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx autorizovaný architekt xxxxxxxx
Dátum spracovania		04/2025

Poznámka: * týka sa len právnickej osoby

** týka sa len fyzickej osoby

Časť B – Popis posudzovanej stavby

Genéza
K investičnému zámeru: Revitalizácia vnútrobloku Lovinského xxxxxxxx na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k. ú. Staré Mesto bolo vydané stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy MAGS OUIK 45387/2025-25595 zo dňa 17.02.2025.

Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“)
PD rieši revitalizáciu vnútrobloku troch nízkopodlažných bytových domov na Lovinského ulici č. xxxxxxxxxxxxxxxx. Riešené územie je umiestnené na parcelách č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, registra „C“. Vlastníkom dotknutých parciel je hlavné mesto SR Bratislava. Vnútroblok je ohraničený zo severovýchodu bytovými domami Lovinského xxxxxxxxxxxxxxxx, z juhu záhradou rodinného domu so súpisným č. xxxxxxxx, z juhozápadu vysokým listnatým porastom na parcele xxxxxxxx s ochranným pásmom 15 m a zo západu panelovými garážami (7 ks). Reliéf vnútrobloku je prevažne rovinný v sklone max. do 3° stupňov. Revitalizácia vnútrobloku má za cieľ funkčne a prevádzkovo obnoviť prírodné plochy vnútrobloku - sadovnícke úpravy, vytvoriť moderný komunitný priestor, predovšetkým pre obyvateľov bytových domov Lovinského xxxxxxxxxxxxxxxx, zriadiť plochy pre hry detí a plochy pre exteriérové sedenie. Ďalej návrh zahŕňa dopravné pripojenie rodinného domu so súpisným č. xxxxxxxx, situovaného na pozemku parc. č. xxxx predĺžením prístupovej komunikácie, ktorá je vedená k existujúcim garážam na západnej strane záujmového územia. Predĺženie cesty je navrhnuté z pojazdových pásov (ecoraster) šírky 3,30 m, dĺžky 53 m. Ďalej rekonštrukciu verejnej betónovej a štrkovej cesty, ktorá je

navrhnutá z asfaltobetónu v dĺžke cca 32 m, šírky 4,5 m, slúžiacu ako dopravné napojenie existujúcich betónových garáží a vytvorenie šiestich nových parkovacích státí (ecoraster).

Stavba z hľadiska dopravného riešenia

Rekonštruovaná komunikácia je verejná účelová cesta. Šírka spevnenia asfaltovej komunikácie je 4,5m. Ďalej pokračuje zjazdový chodník šírky 3,3 m. Celkovo je navrhnutých 6 ks nových kolmých parkovacích stojísk.

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	2 130,60 m ²	2 849,60 m ²
zastavaná plocha	nemení sa m ²	m ²
zeleň		
na teréne	1 561,60 m ²	m ²
započítateľná zeleň	m ²	m ²
spevnené plochy - asfaltobetón	347,00 m ²	m ²
spevnené plochy - dlažba	222,00 m ²	m ²
počet parkovacích miest:	6	

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, 10 (ďalej len „ÚPN“) uvádzame

z hľadiska funkčného využitia územia	číslo funkcie 102, 1110
---	-----------------------------------

102 – OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia je územím slúžiacim pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiaru ochranu a civilnú obranu.

Stavba: S návrhom prístupovej komunikácie cez pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx vo vlastníctve hlavného mesta nie je možné súhlasiť.

Komunikácia je navrhnutá v stabilizovanej zástavbe – vnútroblokovej dvorovej časti existujúcich bytových domov umiestnených pozdĺž Lovinského ulice. Návrhom komunikácie na ploche dvora a zeleni priľahlej bytovým domom prídje k zhoršeniu prevádzkovej kvality obytného prostredia a k narušeniu pohody bývania obyvateľov existujúcej zástavby (vyhláška Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky o územnotechnických požiadavkách na výstavbu č. 69/2024 Z. z., § 11, písm. k). Navrhovanú komunikáciu považujeme za neprimeraný zásah do stabilizovaného územia.

Z funkčného hľadiska využitia územia – stavba nie je v súlade s ÚPN.

1110 – ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENÉ, parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy

Stavba: parky, sadovnícka plošná a líniová zeleň, lesoparkové úpravy patria medzi prevládajúci spôsob využitia funkčných plôch s kódom 1110. V časti záujmového územia (v ochrannom pásme, 15 m od vzrastlého listnatého porastu), kde je funkčné využitie kód 1110, je umiestnená dovolená zeleň. Z funkčného hľadiska využitia časti záujmového územia - kód 1110 - stavba je v súlade s ÚPN.

z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby)	číslo funkcie 102, 1110
--	-----------------------------------

Stavba: Revitalizácia územia neovplyvní intenzitu využitia záujmového územia.

Na základe výsledkov posúdenia stavby vo vzťahu k „Územný plán zóny Machnáč“ schváleným uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy, záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 2/1999 v znení zmien a doplnkov schválených VZN č. 2/2003, VZN č. 11/2008 (ďalej len „ÚPN Z“) uvádzame:				
pozemky sú súčasťou sektoru				4-44/1
regulatívy funkčného využitia územia				
typologický druh: bytový dom, rodinný dom				-
stavebná činnosť: údržba, stavebná úprava, prestavba, novostavba stavba: údržba a stavebná úprava relaxačnej zóny				súlاد
regulatívy priestorového usporiadania územia				
	regulatívy podľa ÚPN Z	plošné bilancie		
výmera záujmového územia (plochy+bytové domy+garáže)		2 849,60 (2130,60 + 569 + 150)	m ²	
index zastavanej plochy	-	Nemení sa	m ²	-
index prírodnej plochy	0,40	1561,60	m ²	0,55
ochranné pásmo 15 m od vysokého listnatého porastu – nezastaviteľná plocha stavba: je umiestnená mimo ochranného pásma vzrastlého listnatého porastu				súlاد
Výsadba vzrastlej zelene, stromoradie;				súlاد
zeleň: spracovať projekt sadových úprav pozemku ako súčasť projektovej dokumentácie stavby, dodržať nezastavateľnosť ochranného pásma 15 m od vzrastlého listnatého porastu a dodržať nezastavateľnosť ochranného pásma 50 m od osi rýchlostnej komunikácie Mlynská dolina do územia, zachovať a chrániť vzrastlú zeleň, v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať s ťažkými mechanizmami.				súlاد
z hľadiska verejného dopravného vybavenia				
Vo výkrese 2-Z2 Komplexné urbanistické riešenie je zeleň na pozemku parc. č. xxxxxxxxxx definovaná ako zeleň bytových domov (limity ekologickej stability). Navrhovaná komunikácia vedená v zeleni v stabilizovanom území je neprípustná. V záväznej grafickej časti ÚPN – Z je dopravné napojenie pozemkov parc. č. xxxxx a xxxx riešené iným spôsobom ako v predložennom návrhu.				nesúlاد

Časť D - Záverečné stanovisko

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že posudzovaná stavba NIE JE V SÚLADE s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov a Územného plánu zóny Machnáč.
--

Časť E – Odôvodnenie

Priestor vnútrobloku, na ktorom je navrhovaná stavba umiestnená, slúži predovšetkým pre obyvateľov bytových domov na Lovinského xxxxxxxxxxxx ako komunitný priestor s požadovanou prírodnou plochou. V rámci revitalizácie v tomto komunitnom priestore je navrhnutá príjazdová cesta k pozemkom parc. č. xxxx a xxxx, na ktorom je umiestnený rodinný dom so súpisným č. xxxxxx.
--

Predložený investičný zámer považujeme v predmetnom území ÚPN Z Machnáč z hľadiska prevádzkovej kvality za neakceptovateľný. Nepodporujeme vytváranie cestnej komunikácie a parkovacích miest v priestore vnútrobloku, ktorý má slúžiť pre vytvorenie plnohodnotného komunitného priestoru pre obyvateľov bytových domov.

Časť F - Doplnujúce informácie k vyhodnoteniu

Po preskúmaní žiadosti a vyhodnotení predloženej projektovej dokumentácie konštatujeme, že podanie neobsahuje všetky predpísané náležitosti v rozsahu ustanovenia § 40e ods. 5 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní. V prípade podania novej žiadosti o záväzné stanovisko je potrebné korektne a komplexne spracovať dokumentáciu, v rámci ktorej budú jednotlivé jej časti zosúladené a musia rešpektovať požiadavky príslušných právnych predpisov, ÚPN a UPN Z.

z hľadiska dopravného vybavenia:

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava z hľadiska záujmov riešenia verejného dopravného vybavenia s navrhovanou stavbou v zmysle predloženej dokumentácie **nesúhlasí**.

Navrhnutý „zjazdový chodník“ nemôže slúžiť na dopravné pripojenie a obsluhu susedných pozemkov, nakoľko sa nejedná o spevnenú cestu, ktorá by spĺňala náležité technické a bezpečnostné požiadavky. Slovenské zákony pojem „zjazdový chodník“ nepoznajú a tento termín nie je právne definovaný.

Dopravné pripojenie navrhovaných odstavných stojísk a pozemku investora (umožnenie dopravného prístupu k rodinnému domu na pozemku parc. č. xxxx - mimo riešeného územia) požadujeme realizovať prostredníctvom spevnenej cesty, ktorá bude definovaná ako verejná účelová cesta. Alternatívne odporúčame zvážiť dopravné pripojenie existujúceho rodinného domu (na pozemku parc. č. xxxx), ako aj pozemkov parc. č. xxxx, xxxxxx, z bočnej vetvy Lovinského ulice cez pozemok parc. č. xxxxxx.

Upozorňujeme: V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej pozemnej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

z hľadiska riešenia technického vybavenia

Dažďové vody je potrebné v maximálnej miere zadržiavať v území (zelené strechy, vsakovacie zariadenia, retenčné nádrže a pod.).

Do textovej časti projektovej dokumentácie doplniť hydrotechnické výpočty s aktuálnou intenzitou dažďa a výpočet potrebného objemu retenčnej nádrže a vsakovacích zariadení v m³.

Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky je potrebné (pre lokality Staré Mesto, Nové Mesto, Ružinov, Nivy, Trnávka, Petržalka, Čunovo, Jarovce, Rusovce, Podunajské Biskupice, Vrakuňa, ak je v území vhodné infiltračné podložie) použiť aktualizovanú 20-ročnú návrhovú prívalovú zrážku $p = 0,05$, trvajúcu 15 min., s intenzitou $i = 244 \text{ l.s}^{-1}.\text{ha}^{-1}$ a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácií $k = 1$ (pri vodonepriepustných povrchoch). Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š. p., BVS, a. s. a SHMÚ. Projektovú dokumentáciu doplniť o koordinačnú situáciu so zákresom vodných stavieb.

Vzhľadom na svahovité územie je potrebné venovať odvádzaniu zrážkových vôd zvýšenú pozornosť a navrhnuť také vodozadržné opatrenia, aby zrážkové vody neodtekali na cudzie pozemky.

Časť G – Vyjadrenie mestskej časti

Mestská časť Bratislava	Staré Mesto
K posudzovanej stavbe sa príslušná mestská časť nevyjadrila v zmysle § 7d zákona č. 377/1990 Zb.	

Časť H - Upozornenie / Iné

Index prírodnej plochy je pomer celej prírodnej plochy parcely k celkovej stavebnej ploche parcely. Vyjadruje minimálny nutný rozsah prírodnej plochy, ktorý musí byť dodržaný pri stavebnej činnosti na stavebnej parcele a platí pre každú parcelu v sektore, ak sa rieši samostatne. Prírodná plocha je plocha rastlého terénu, ktorá je nestavebná a je vyjadrená indexom prírodnej plochy, bez spevnených plôch. V projektovej dokumentácii sa uvažuje len s parcelami, ktoré nie sú zastavané. Do výpočtu záujmového územia je potrebné zaradiť aj zastavané plochy.

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
Magistrát ODI, OUIK – archív

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