



**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 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 53340/2026 - 464936/Zsi
Dátum podania úplnej žiadosti	16.04.2026
Dátum vydania	08.06.2026
Typ konania	K stavebnému zámeru
Lehota platnosti	2 roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi
Doložka súladu k projektu stavby	Nevyžaduje sa
Prílohy stanoviska	SIT.03 – Situácia – Koordinačný výkres, M 1:200 D.01 – Pôdorys 1. PP, M 1:100 D.02 – Pôdorys 1. NP, M 1:100 D.05 – Pôdorys 4. NP, M 1:100 D.06 – Rez A-A, M 1:100 D.08 – Pohľady I., M 1:100 D.09 – Pohľady II., M 1:100

Časť A - Identifikačné údaje

Typ žiadosti		
ID dokumentu		Neuvedené
Typ žiadosti	C	Stavebný zámer
Identifikačné údaje žiadateľa/ stavebníka		
Žiadateľ	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	Richard Grega
	Adresa / Sídlo	Pri cintoríne 1322, 908 73 Veľké Leváre
	Emailová adresa	gregainterior@gmail.com
	Telefónne číslo	+421907306648
Stavebník	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	Richard Rauscher
	Adresa / Sídlo	Rádek 23, 900 67 Láb
	Emailová adresa	gregainterior@gmail.com
	Telefónne číslo	+421907306648
Základné údaje o stavbe / súbore stavieb		
ID stavby		Neuvedené
Identifikačné údaje	Typ stavby	Súbor stavieb
	Názov stavby	BYTOVÝ DOM – STROMOVÁ RESIDENCE

stavby/súboru stavieb	Miesto stavby / súboru stavieb	Stromová ulica
	Katastrálne územie	Vinohrady
	Stavebné pozemky	5841/9, 5844/2, 5859/59
	Pozemky hlavného mesta	Nie
Členenie stavby/ súboru stavieb	Hlavná stavba	SO-01 Bytový dom
	Členenie hlavnej stavby podľa účelu	1120 – Viacbytové budovy
	Ostatné stavby	SO-02 Spevnené plochy SO-03 Prípojka vody SO-04 Vonkajšia kanalizácia + kanalizačná prípojka SO-05 Prípojka NN SO-06 Terénne a sadové úpravy
Dokumentácia stavby		
Dokumentácia stavby	Projektová dokumentácia	Stavebný zámer
Zodpovedný projektant		Ing. Ján Šmirina autorizovaný stavebný inžinier 1463*11
Dátum spracovania		03/2026

Poznámka1: Na pozemku hlavného mesta reg. C-KN, parc. č. 21648/4 k. ú. Vinohrady je navrhnutá prislúchajúca dopravná a technická infraštruktúra (spevnená plocha pre vjazd, úprava existujúceho verejného chodníka a prípojky inžinierskych sietí).

Časť B – Popis posudzovanej stavby

Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“)
Navrhovaná stavba sa nachádza v mestskej časti Bratislava-Nové Mesto – vnútorné mesto, na ulici Stromová. PD rieši novostavbu bytového domu (BD) vo svahovitom teréne s jedným podzemným podlažím (PP) a štyrmi nadzemnými podlažiami (NP). Atika plochej strechy posledného NP dosahuje výšku max. + 13,170 m (počítané od podlahy 1. NP = ± 0,000, čo zodpovedá + 224,800 m n. m. Bpv). Na PP sa nachádza hromadná garáž, pričom jeho podlaha má dve výškové úrovne a to – 4,575 m a – 7,000 m (počítané od podlahy 1. NP), pričom na nižšej z nich bude umiestnený dvojúrovňový zakladač. Na NP bude rozmiestnených 17 bytových jednotiek – z toho 7 jednoizbových a 10 dvojizbových. Stavba bude napojená na existujúce verejné rozvody technickej infraštruktúry (vodovod, kanalizácia a elektrina) navrhovanými prípojkami.
Stavba z hľadiska dopravného riešenia
Dopravne bude navrhovaný bytový dom prístupný zo Stromovej ulice cez nový vjazd o šírke 6,0 m. Nároky na statickú dopravu sú vyriešené 4-mi parkovacími miestami na vonkajšej spevnenej ploche a 16-timi vnútornými parkovacími státiami na 1. PP stavby.

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	1 091,00 m ²	m ²
zastavaná plocha	305,30 m ²	m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží	1 221,20 m ²	m ²
podlažná plocha bytovej funkcie	1 221,20 m ²	m ²

podlažná plocha nebytovej funkcie	0 m ²	m ²
započítateľná zeleň	566,45 m ²	561,39 m ²
na teréne	504,94 m ²	m ²
nad podzemnými konštrukciami hr. substr. 2 m	56,44 m ²	m ²
nad podzemnými konštrukciami hr. substr. 1 m	11,30 m ²	m ²
spevnené plochy	m ²	213,02 m ²
počet bytov	17	
počet 1-izbových bytov	7	
počet 2-izbových bytov	10	
počet 3-izbových bytov	0	
počet 4-izbových bytov	0	
počet viac ako 4-izbových bytov	0	
počet podzemných podlaží	1	
počet nadzemných podlaží	4	
podkrovie / ustúpené podlažie	Nie	
počet parkovacích miest	20	

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, 11 a 12 (ďalej len „ÚPN“) uvádzame

z hľadiska funkčného využitia územia				číslo funkcie		101	
Viacpodlažná zástavba obytného územia							
Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.							
BD so 4-mi nadzemnými podlažiami sú v danej funkčnej ploche (FP) prípustné v obmedzenom rozsahu, takže navrhovaný štvorpodlažný BD (ktorý je celý určený výlučne na bývanie) je v súlade s ÚPN.							
Pri posudzovaní súladu navrhovanej stavby sa brali do úvahy aj charakteristické princípy urbanistickej štruktúry existujúcej zástavby (oboch stabilizovaných území obytného územia, do ktorých zasahuje prislúchajúce záujmové územie), pričom aktuálnu zástavbu charakterizujú práve BD so 4-mi nadzemnými podlažiami.							
z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby)					číslo funkcie		101
stabilizované územie					regulačný kód		-
vnútorné mesto							
	plošné bilancie		intenzita využitia záujmové územie stavebný zámer		intenzita využitia – regulatívy určené ÚPN		
výmera záujmového územia	1 091,00	m ²					
zastavaná plocha	305,30	m ²	IZP	0,28	IZP priem.		0,23
podlažná plocha (NP)	1121,76	m ²	IPP	1,12	IPP priem.		1,09
započítateľná zeleň	561,39	m ²	KZ	0,51	KZ priem.		0,42
Predmetné záujmové územie zasahuje do dvoch susediacich stabilizovaných FP obytného územia, určených pre viacpodlažnú zástavbu, ktoré majú podobnú intenzitu zastavanosti a z toho dôvodu boli vyhodnocované ako jeden celok.							

Z vyššie uvedenej porovnávacej tabuľky je zrejmé, že navrhovaná stavba na svojom záujmovom území prevyšuje priemernú zastavanosť na vyhodnocovanom území (vid'. koeficienty zastavanej a podlažnej plochy), čo možno považovať za akceptovateľné, ale zároveň aj za maximálne prípustné. Navrhovaná stavba sa intenzitou zastavanosti a svojím priestorovým usporiadaním – tzn. vzdialenosťou fasády od komunikácie a výškou atiky najvyššieho podlažia – prispôsobuje okolitej existujúcej zástavbe a nepredstavuje neprimeraný zásah do daného stabilizovaného územia oboch FP.

z hľadiska verejného dopravného a technického vybavenia územia

Predmetný BD bude dopravne pripojený novým vjazdom/výjazdom na Stromovú ulicu, ktorá je vyťažovaná miestnou cestou II. triedy.

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** na umiestnenie navrhovanej stavby v nasledovnom rozsahu:

z hľadiska splnenia urbanisticko-architektonických požiadaviek

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, ktorou sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel využitia stavby.

z hľadiska požiadaviek na priestorové a funkčné využitie územia

Predložený investičný zámer považujeme, v stabilizovanej funkčnej ploche viacpodlažnej bytovej zástavby č. funkcie 101, z hľadiska podielu zastavanej plochy a dosahovanej podlažnosti za maximálne prípustný.

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 v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, komunikácií a parkovísk;

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

Vo väzbe na prebiehajúcu zmenu klímy a záväznú časť ÚPN – kapitola 12.7.2. „Adaptačné zásady a opatrenia“ odporúčame riešiť strechu objektu ako vegetačnú, ktorá prispeje k zlepšeniu mikroklimatických podmienok v území.

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

V prípade, že stavebník uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku či správy hlavného mesta SR Bratislavy, je potrebné tento riešiť vo vyššom stupni projektovej dokumentácii ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie toho stupňa.

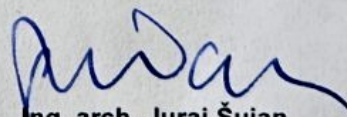
V prípade, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné právo k nehnuteľnostiam, s ktorými uvažoval pri riešení investičného zámeru, hlavné mesto SR Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplynulo z tejto skutočnosti.

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

Co: MČ Bratislava-Nové Mesto
Magistrát ODI, OUIK – archív




Ing. arch. Juraj Šujan
hlavný architekt