



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**Závazné 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 posudzovanej stavby záväzné stanovisko podľa § 21 Stavebného zákona, § 24, 24a, § 40c, § 40e ods. 4 a 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 OUIK 60655/2025-585194/Kut
Dátum podania úplnej žiadosti	31.08.2025
Dátum vydania	30.09.2025
Typ konania	Zlúčené územné a stavebné konanie
Lehota platnosti	2/ roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi
Doložka súladu k projektu stavby	Vyžaduje sa
Prílohy stanoviska	Výkres č. 2, Situácia zastavovacia, M 1:400

Časť A - Identifikačné údaje

Typ žiadosti		
ID dokumentu		neuvedené
Typ žiadosti		pre spojené územné a stavebné konanie
Identifikačné údaje žiadateľa/ stavebníka		
Žiadateľ	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	Architectural Studio Zeppelin s.r.o.,
	Adresa / Sídlo	Zochova 10, 811 03 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	neuvedená
	IČO*	35 968 168
	Emailová adresa	zeppelinarchitects@gmail.com
	Telefónne číslo	+421903623355
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	Ing. arch. Mgr. art. Silvester Černík - konateľ
Stavebník	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	RDV2 s.r.o.
	Adresa / Sídlo	Jelačičova 8, 821 08 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	neuvedená
	IČO*	53 724 569
	Emailová adresa	zeppelinarchitects@gmail.com
	Telefónne číslo	+421903623355
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	Mgr. Július Portfaj – konateľ Ing. Eva Bublíková - konateľ

Základné údaje o stavbe / súbore stavieb		
ID stavby		Neuvedené
Identifikačné údaje stavby/súboru stavieb	Typ stavby	Bytová budova
	Názov stavby	„Mirabella Residence“
	Miesto stavby / súboru stavieb	Frankovská
	Katastrálne územie	Vinohrady
	Stavebné pozemky	4846, 4847, 4848/1, 4849, 4853/1, 4853/2, 4853/3, 4854/7
	Pozemky hlavného mesta	-
Členenie stavby/ súboru stavieb	Hlavná stavba	SO 0.1 – Bytový dom SO 0.2 – Bytový dom
	Členenie hlavnej stavby podľa účelu	Viacbytová budova
Dokumentácia stavby		
Dokumentácia stavby	Projektová dokumentácia	Dokumentácia pre územné rozhodnutie
Spracovateľ		Architectural Studio Zeppelin s.r.o., Zochova 10, 811 03 Bratislava P.S. ARCH s.r.o. SNP 614/58/A, 044 42 Rozhanovce
Zodpovedný projektant		Ing. arch. Mgr. art. Silvester Černík autorizovaný architekt 1602 AA
Dátum spracovania		08/2025

Poznámka: * týka sa len právnickej osoby

Časť B – Popis posudzovanej stavby

Genéza
Žiadosť o stavebné povolenie v spojenom územnom a stavebnom konaní bolo podané 31.marca 2025 na MČ Bratislava – Nové Mesto.

Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“)
PD rieši novostavbu 2 samostatných bytových domov doskového typu na svahovitom pozemku na ulici Frankovská v mestskej časti Nové Mesto – Vinohrady. Riešené územie je momentálne nezastavané, je súčasťou lokality, v ktorej prebieha nová intenzívna výstavba. Objekty sú navzájom výškovo posunuté, ich osadenie rešpektuje pôvodnú konfiguráciu terénu, hlavnou fasádou sú orientované v smere východ/západ. SO 01 – Bytový dom A – má pôdorysný tvar obdĺžnika s maximálnymi rozmermi 109,6 x 13,5 m, má 3 podzemné a 3 nadzemné podlažia, posledné podlažie je ustúpené. Na úrovni 3. a 2.PP sa nachádza garáž, kobky, úschovňa bicyklov a technické zázemie domu. Na úrovni 1.PP je vjazd do garáže z ulice Frankovská, v časti objektu zapustenej do svahu sú umiestnené pivničné kobky, z druhej strany sú vstupy do bytového domu a byty. Na úrovni 1.,2. a ustúpeného 3.NP sú byty, na poslednom podlaží so strešnými terasami. Celkovo je v dome umiestnených 42 bytových jednotiek. Objekt A je zastrešený plochou strechou, výška atiky nad 2.NP je +7,086 m a nad 3.NP je +10,459 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 206,595 m n.m. Bpv.). SO 02 – Bytový dom B – má pôdorysný tvar „L“, s rozmermi dlhšej časti 83,0 x 13,5 m a kratšej časti 11,24 x 15,00 m, má 3 podzemné a 3 nadzemné podlažia, posledné podlažie je ustúpené.

Na úrovni 3. a 2.PP sa nachádza garáž, kobky, úschovňa bicyklov a technické zázemie domu. Na úrovni 1.PP je vjazd do garáže z ulice Frankovská, v časti objektu zapustenej do svahu sú umiestnené pivničné kobky, z druhej strany sú vstupy do bytového domu a byty. Na úrovni 1.,2. a ustúpeného 3.NP sú byty, na poslednom podlaží so strešnými terasami. Celkovo je v dome umiestnených 37 bytových jednotiek.

Objekt B je zastrešený plochou strechou, výška atiky nad 2.NP je +7,086 m a nad 3.NP je +10,459 m od úrovne podlahy $\pm 0,000$ objektu ($\pm 0,000$ = úroveň 1.NP = 203,595 m n.m. Bpv.).

Strechy budov sú ploché - zelené extenzívne, prípadne pochôdzne ako terasy prislúchajúce k jednotlivým bytom.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia

Dopravné pripojenie je navrhnuté z Frankovskej ulice 2 vjazdmi/výjazdmi. Pre obsluhu komplexu je navrhnutá nová príjazdová komunikácia do podzemných garáží z Frankovskej ulice. Táto pokračuje ďalej ako chodník slúžiaci jednak na prístup obyvateľov do jednotlivých vstupov a pre zásah záchranných zložiek. Súčasťou dokumentácie je výpočet nárokov statickej dopravy, v zmysle ktorého je potrebné vybudovať 145 PM, v dokumentácii sa uvažuje s vybudovaním 149 parkovacích miest. Cyklistické státie je navrhnuté v 2.PP formou poschodových stojanov, príp. v kobkách, celkovo v počte 140 parkovacích miest pre bicykle.

Súčasťou predloženého zámeru je Dopravno-kapacitné posúdenie dopravného pripojenia investičného zámeru Mirabella Residence, sprac. AFRY CZ s. r. o., marec 2025. Navrhnutý počet parkovacích miest 164 PM, dopravné pripojenie je navrhnuté z Frankovskej ulice 2 vjazdmi/výjazdmi.

Predpoklad objemu generovanej dopravy zámeru je cca 52 jász v rannej špičkovej hodine v čase medzi 7:30 – 8:30 a cca 59 jász v popoludňajšej špičkovej hodine v čase medzi 16:00 - 17:00.

DKP je spracované pre rok 2027 - plánovaný rok investície už v plnej prevádzke a pre výhľad 2037. Vo výhľadovom roku sa uvažuje s uvedením do prevádzky cca 50 % z maximálneho rozvojového potenciálu, čo predstavuje cca 450 parkovacích miest.

V rokoch 2027 a 2037 boli posúdené križovatky:

- Sliačska - Tupého
- Tupého – Frankovská

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	15 590,00 m ²	
zastavaná plocha	2 899,00 m ²	
podlažná plocha nadzemných podlaží	neuvedené m ²	
zeleň celková	10 790,00 m ²	
FP 102		
výmera riešeného územia - časť A	9 689,00 m ²	
výmera riešeného územia - časť B	43,00 m ²	
zastavaná plocha	2 899,00 m ²	
zeleň na teréne	5 887,00 m ²	
zeleň nad podzemnými konštrukciami	293,50 m ²	nezarátava sa v zmysle ÚPN-Z
spevnené plochy	609,50 m ²	
FP 1130		
výmera riešeného územia	5 858,00 m ²	
zastavaná plocha	0,00 m ²	
zeleň	4 860,00 m ²	
spevnená plocha	998,00 m ²	

počet bytov	79	
počet 2-izbových bytov	15	
počet 3-izbových bytov	27	
počet 4-izbových bytov	14	
počet viac ako 4-izbových bytov	23	
počet podzemných podlaží	3	
počet nadzemných podlaží	3	
podkrovia / ustúpené podlažie	Áno	
počet parkovacích miest	149	

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 a 10 (ďalej len „ÚPN“) uvádzame		
z hľadiska funkčného využitia územia	číslo funkcie	102
Časť záujmovej plochy - pozemky reg. „C“ KN parc. č. 4846, 4853/3, časť pozemkov reg. „C“ KN parc. č. 4847, 4849, 4853/2 je súčasťou FP 102 a malá časť pozemkov reg. „C“ KN parc. č. 4848/1, 4853/1, k.ú. Vinohrady. FP 102 je rozdelená FP 1130 na časť A o rozlohe 9 689,00 m ² , v ktorej je umiestnený navrhovaný zámer a zbytkovú časť B o celkovej rozlohe 43 m ² , kde je navrhovaná zelená plocha.		
Málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102- územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia. Vo funkčnej ploche 102 patria stavby bytových budov do štyroch nadzemných podlaží, ktoré môžu mať aj jedno ustúpené podlažie medzi prevládajúcim spôsobom využitia FP.		
z hľadiska funkčného využitia územia	číslo funkcie	1130
Časť záujmovej plochy, pozemok reg. „C“ KN parc. č. 4854/7, časť pozemkov reg. „C“ KN parc. č. 4848/1, 4849, 4853/1 a malá časť pozemkov reg. „C“ KN parc. č. 4847, 4853/2, k.ú. Vinohrady, je v zmysle ÚPN súčasťou územia ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130 - územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.		
V danej časti riešeného územia je navrhnutý chodník slúžiaci jednak na prístup obyvateľov do jednotlivých vstupov a pre zásah záchranných zložiek. Vo funkčnej ploche 1130 patrí zariadenie dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia medzi prípustným spôsobom využitia funkčnej plochy v obmedzenom rozsahu – návrh je v súlade s ÚPN.		
z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby)	číslo funkcie	102
rozvojové územie	regulačný kód	S
Predmetná časť záujmovej plochy je v zmysle ÚPN súčasťou územia, pre ktorú 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.		

z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby)			číslo funkcie	1130
stabilizované územie				
Vzhľadom na to, že ÚPN-Z v časti riešeného územia nie je v súlade s ÚPN, pre danú časť územia platí regulácia z ÚPN, keďže je nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou.				
výmera záujmového územia	plošné bilancie		podiel na časti záujm. územia	podiel podľa ÚPN
vo FP 1130	5 858,00 m ²			
zeleň líniová a plošná	4 860,00 m ²		82,96 %	minimálne 50 %
dopravná vybavenosť pre obsluhu územia	998,00 m ²		17,04 %	menej ako 50 %
Prevládajúci spôsob využitia FP je líniová a plošná zeleň, pričom pojem „prevládajúci“ znamená, že väčšia časť, tzn. minimálne polovica (min. 50 %) danej časti posudzovaného záujmového územia musí byť ponechaná pre líniovú a plošnú zeleň. Predložený návrh túto požiadavku ÚPN spĺňa.				
z hľadiska verejného dopravného vybavenia				
Stanovisko k DKP:				
Postup spracovania je v zmysle Metodiky dopravno-kapacitného posúdenia vplyvov veľkých investičných projektov.				
Z výsledkov predloženého dopravno-kapacitného posúdenia pre roky 2028 a 2038 možno konštatovať, že pri uvažovanom dopravnom zaťažení v špičkových hodinách vznikajú nasledujúce situácie na jednotlivých križovatkách:				
• Sliačska – Tupého – neriadená styková križovatka – križovatka vykazuje vysoké rezervy pre celé výhľadové obdobie. • Tupého – Frankovská – neriadená priesečná križovatka - križovatka vykazuje vysoké rezervy pre celé výhľadové obdobie.				
Zaťaženie cestnej siete pre súčasný stav a smerovanie dopravy akceptujeme, dopravno-kapacitné posúdenie je akceptované.				

Na základe výsledkov posúdenia stavby vo vzťahu k „Územný plán zóny Podhorský pás“ schváleným uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy, záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 2/2006 zo dňa 13.06.2006 (ďalej len „ÚPN Z“) uvádzame:					
pozemku sú súčasťou sektoru			Sliačska, Podkolibská, priestor 2-25		
z hľadiska funkčného usporiadania			plochy komunikácií		
Plochy jestvujúcich miestnych komunikácií a tie plochy, ktoré sú určené na stavby pre dopravu - t. j. na výstavbu obslužných komunikácií a verejných parkovacích plôch, komunikácií s ukludnenou dopravou, peších komunikácií a priestranstiev a sprievodnej zelene.					
z hľadiska funkčného usporiadania			obytné územia bytových a rodinných domov		
Územie určené na zastavanie bytovými budovami (podľa § 43b ods. 1,2,3 zákona č. 50/1976 Zb. - stavebný zákon - mimo útulkov pre bezdomovcov) alebo je na zastavanie bytovými budovami určené. Navrhované bytové budovy stanovený spôsob využitia funkčného usporiadania spĺňajú.					
z hľadiska limitov využitia územia (podľa metodiky ÚPN-Z na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby)					
	plošné bilancie		limity využitia - záujmové územie		intenzita využitia - regulatívy ÚPN-Z
výmera záujmového územia	9 689,00 m ²				
zastavaná plocha	2 899,00 m ²		KZP	0,299	KZP _{max} 0,3
počet nadzemných podlaží	2 + ustúpené		2 + ustúpené		2 + ustúpené

koeficient voľnej zelenej plochy	5 887,00 m ²	KVZP	0,607	KVZP _{min}	0,6
Navrhovaná stavba na danej časti záujmového územia rešpektuje regulatívy stanovené ÚPN-Z a z hľadiska intenzity využitia územia je v súlade s územnoplánovacou dokumentáciou, pričom dosahuje hraničné hodnoty maximálnej intenzity zástavby a minimálnej plochy zelene.					
regulatívy priestorového usporiadania územia					
Počet podzemných podlaží nie je obmedzený, pričom za podzemné podlažie sa považuje každé podlažie, ktoré má úroveň podlahy alebo jej väčšej časti nižšie ako 1300 mm od najnižšieho bodu upraveného príľahlého terénu.			súlada		
Minimálny koeficient voľnej zelenej plochy (KVZP) je daný podielom voľnej zelenej (nezastavanej) plochy pozemku z celkovej plochy pozemku.			súlada		
Z hľadiska priestorového usporiadania je územné vymedzenie plôch pre výstavbu objektov stanovené sústavou regulatívov: -uličná čiara: 0 m od navrhovaných plôch komunikácií, -hlavná stavebná čiara: 5 m od navrhovaných komunikácií -podružná stavebná čiara: 3 m od navrhovaných komunikácií -hranica novej zástavby pozemku: 3 m od hranice riešeného územia (platí aj pri reparačelizácii pozemkov).			súlada		
z hľadiska verejného dopravného vybavenia					
V zmysle územného plánu zóny (ďalej ÚPN-Z) Podhorský pás sú pozemky dotknuté výhľadovou dopravnou stavbou cesty funkčnej triedy D1, v ÚPN-Z uvedené ako 1/D1/1.5.1/ar. Zároveň sa vo Všeobecnom záväznom nariadení mestskej časti Bratislava – Nové mesto zo dňa 22.4.2009 § 17a uvádza: V prípade, že dôjde k prerozdeleniu, alebo sceleniu pozemkov jedným vlastníkom a na týchto pozemkoch sú navrhnuté verejnoprospešné stavby pre obsluhu predmetného územia a tieto nezabezpečujú obsluhu územia iného vlastníka, takéto stavby majú smerný charakter. Predmetné pozemky, patriace jednému vlastníkovi, sú v návrhu obslužené z ulice Frankovská. Pozemok nachádzajúci sa severne s parc. č. 4845/2 je možné obslúžiť cez časť výhľadovej dopravnej stavby v zmysle ÚPN-Z Podhorský pás. Návrh je v súlade s ÚPN-Z.					

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.

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 a ÚPN-Z, 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, ktorou sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel využitia stavby.
V zmysle ÚPN-Z regulatívy pre oplotenie pozemkov: a) súvislá nepriehľadná, technicky vytvorená plocha oplotenia môže byť v max. výške 110 cm od upraveného terénu zo strany komunikácie alebo zo strany nižšej úrovne terénu, b) v prípade, že oplotenie je súčasťou oporného múru, ktorý je vyšší ako 50 cm súvislá nepriehľadná, technicky vytvorená plocha oplotenia môže byť v max. výške 60 cm od hornej plochy oporného múru.
z hľadiska ochrany životného prostredia
Rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, a to 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; • 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.
V zmysle regulatívov ÚPN-Z: • pri výstavbe nových objektov, dopravných komunikácií a technickej infraštruktúry je potrebné rešpektovať v čo najväčšej miere solitérne dreviny. • v rámci voľnej zelenej plochy pozemku je potrebné na každých 200 m² vysadiť jeden strom, t.j. výsadba stromov min. v počte 55 ks.

Časť F – Vyjadrenie mestskej časti

Mestská časť Bratislava	Nové Mesto
Poradové číslo vyjadrenia	29242/9356/2025/RUIČ/MIKB
Dátum vydania	18.09.2025
Výroková časť	
Mestská časť Bratislava-Nové Mesto konštatuje, že posudzovaná stavba je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení neskorších zmien a doplnkov a Územného plánu zóna – Podhorský pás a súhlasí s navrhovanou investičnou činnosťou pre stavbu „Mirabella Residence“ za súčasného splnenia nasledujúcich podmienok: 1. Projekt stavby pre spojené územné a stavebné konanie musí byť dopracovaný tak, aby spĺňal náležitosti na PD v zmysle § 3 ods. 4 a § 9 ods. 1 vyhlášky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona. PD bude autorizovaná pečiatkou a podpisom zodpovedného projektanta. 2. Je potrebné preukázať splnenie náležitostí § 17a VZN*, predložením písomnej dohody na obsluhu územia iným spôsobom, ako je v územnoplánovacej dokumentácii zóny. * poznámka: VZN mestskej časti Bratislava-Nové Mesto č. 2/2009 zo dňa 22.4.2009, ktorým sa mení a dopĺňa VZN mestskej časti Bratislava-Nové Mesto č. 2/2006 zo dňa 13.6.2006 o záväzných častiach Územného plánu zóny Podhorský pás – účinnosť od 8.5.2009	

Časť G - Upozornenie / Iné / Doplnujúce informácie

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

V predložennom DKP - Smerovanie dopravy generovanej rozvojom širšieho zázemia v križovatkách v roku 2037 pre obe špičkové hodiny nekorešponduje s tabuľkovými hodnotami.

Parkovacie miesta vykazované ako návštevnícke, musia zostať verejné, nemôžu byť predané, prenajaté ani vyhradené.

V spoločných priestoroch obytných budov na 1. NP odporúčame vytvoriť vnútorné bezpečné parkovanie bicyklov s plynulým a bezbariérovým prístupom z vonkajších priestorov v zmysle TP085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry, kapitola 6.1 Odstavné zariadenia pre bicykle, nakoľko parkovanie pre bicykle bolo vytvorené, nie je ale v 1. NP, pričom nie je zrejmy plynulý a bezbariérový prístup z vonkajších priestorov.

Pre parkovanie bicyklov odporúčame vybudovať čiastočne kryté cyklistické státie pre návštevníkov a obyvateľov v bezprostrednej blízkosti vchodov do budov.

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.

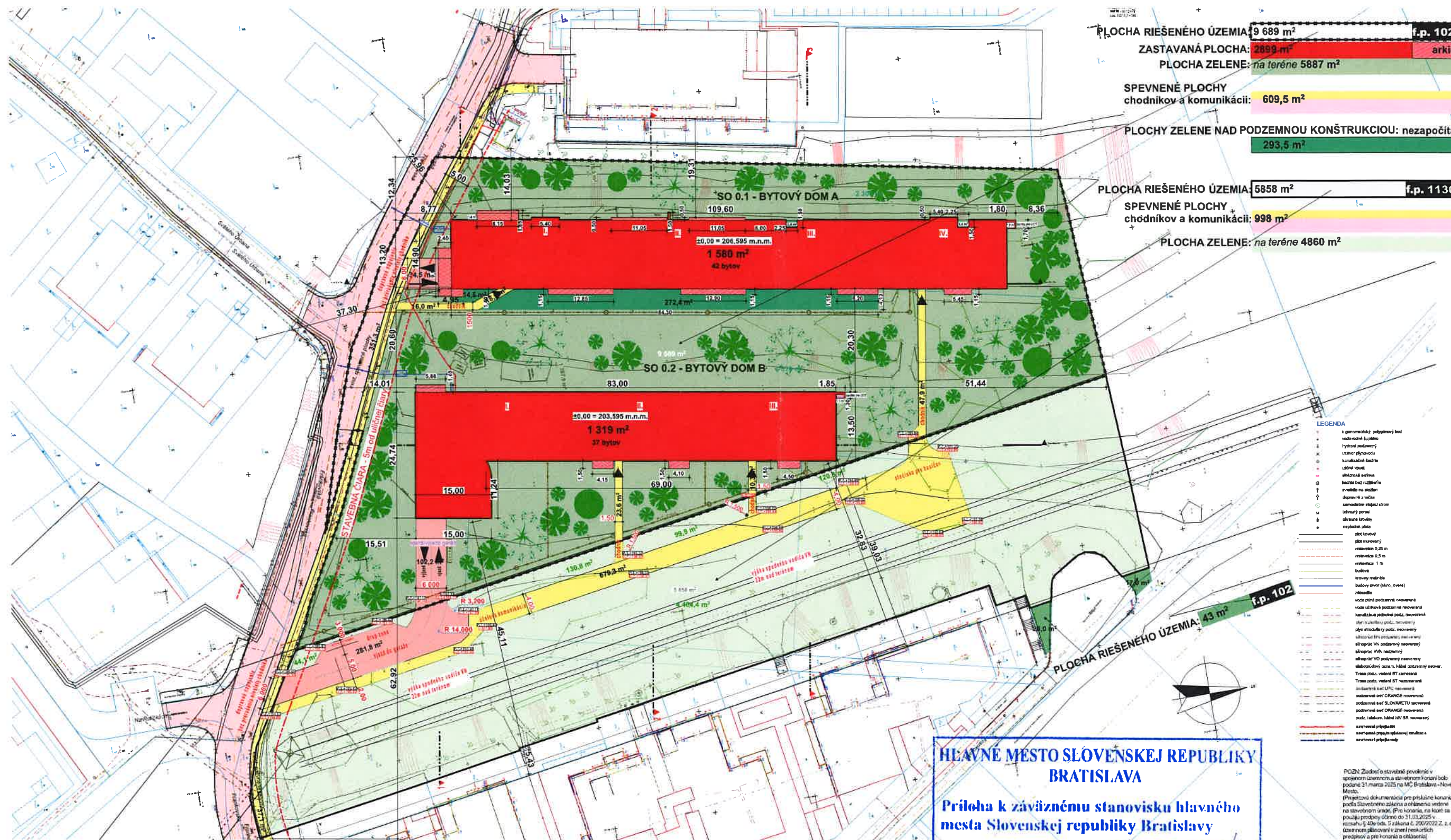
V prípade, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné právo k nehnuteľnostiam, s ktorými uvažoval pri riešení investičného zámeru, hlavné mesto SR Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplynulo z tejto skutočnosti.

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
Magistrát ODI, OUIK – archív

Ing. arch. Juraj Šujan
hlavný architekt



PLOCHA RIEŠENÉHO ÚZEMIA: 9 689 m² f.p. 102
ZASTAVANÁ PLOCHA: 2899 m² arkier
PLOCHA ZELENÉ: na teréne 5887 m²
SPEVNENÉ PLOCHY
chodníkov a komunikácií: 609,5 m²
PLOCHY ZELENÉ NAD PODZEMNOU KONŠTRUKCIOU: nezapočítava sa
293,5 m²

PLOCHA RIEŠENÉHO ÚZEMIA: 5858 m² f.p. 1130
SPEVNENÉ PLOCHY
chodníkov a komunikácií: 998 m²
PLOCHA ZELENÉ: na teréne 4860 m²

P.S'ARCH

Zeppelin

Autor návrhu
Ing. arch. Pavol Škombár
Ing. arch. Mgr. art. Silvester Černík

Zodpovedný projektant:
Ing. arch. Mgr. art. Silvester Černík
Architectural studio Zeppelin, s.r.o.
Zochova 10, Bratislava



Vypracoval:
Ing. arch. Pavol Škombár

Stavba:
RDVZ s.r.o., Jelačičova 8, 821 08
Bratislava

Číslo parcel: 4846, 4847, 4848/1, 4849,
4853/1, 4853/2, 4853/3,
4854/7

Katastrálne územie: k.ú. Vinohrady
obec: Bratislava - Nové Mesto
okres: Bratislava III

DUR 31.8.2025 1:400
stavba: PD dátum revízie: marec 2025
dátum vydania: názov stavby:

MIRABELLA
RESIDENCE
SO 01:20.000-203.595 m.n.m.
SO 02:20.000-203.595 m.n.m.

oblast:
Situácia zastavovacia

číslo výkresu
02

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY
BRATISLAVA

Príloha k záväznému stanovisku hlavného
mesta Slovenskej republiky Bratislavy

číslo: MAGS.001/C.60655/2025-535194/kut

zo dňa: 30.09.2025

Vyhavuje: [signature]

POZN: Žiadosť o stavebné povolenie v
spojení s územnou a stavebnou konaním bolo
podané 31. marca 2025 na MČ Bratislava - Nové
Mesto.
(Prílohou dokumentácie pre príslušné konanie
podľa Stavebného zákona a ohlasenia vedené
na stavebnom úrade, (Pre konanie, na ktoré sa
používa predpis účinný do 31.03.2025 v
rozsahu § 47b ods. 5 zákona č. 200/2022 Z.z. o
územnom plánovaní a zbere miestnych
predpisov a pre konanie o ohlasení)