



**MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - NOVÉ MESTO**  
**MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA - NOVÉ MESTO**  
**Junácka č. 1, 832 91 Bratislava 3**  
*Oddelenie životného prostredia a územného plánovania*

Váš list číslo/zo dňa  
- / 19.03.2019

Naša značka

**Vybavuje/** ☎/@  
Ing. arch. Zdenka Mrázová  
/ 0249253473 / zdenka.mrazova@banm.sk

Bratislava  
19.03.2019

Vec  
**Územnoplánovacia informácia mestskej časti Bratislava – Nové Mesto**

Žiadosť zo dňa: 19.03.2019  
Parcela č.: 4864/1, KN C, k. ú. Vinohrady  
Lokalizácia v území:  
ul. Tupého  
Urbanistický obvod: 033

V zmysle **Územného plánu hl. mesta SR Bratislavu** z r. 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov je pozemok s parc. č. **4864/1**, k. ú. Vinohrady súčasťou územia určeného pre **málopodlažnú zástavbu obytného územia** (kód funkcie 102, kód regulácie S). Kód regulácie „S“ je charakterizovaný ako rozvojová a stabilizovaná plocha situovaná na území, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN – Z), ktorá obsahuje jej reguláciu. Cez pozemok prechádza navrhovaná **obslužná komunikácia FT C1 + C s MHD**.

V zmysle platného **Územného plánu zóny Podhorský pás** z r. 2006 v znení neskorších zmien a doplnkov, je väčšia časť pozemku s parc. č. **4864/1**, k. ú. Vinohrady, súčasťou územia určeného ako **obytné územie bytových domov domov** s maximálnym počtom podlaží 4, maximálnym koeficientom zastavanej plochy **0,6** a s minimálnym koeficientom voľnej zelenej plochy **0,2**.

V zmysle platného **Územného plánu zóny Podhorský pás** z r. 2006 v znení neskorších zmien a doplnkov, je menšia časť pozemku s parc. č. **4864/1**, k. ú. Vinohrady, súčasťou územia určeného ako **plochy komunikácií**.

Predmetný pozemok je dotknutý ochranným pásmom dopravnej vybavenosti.

V zmysle §7 ods. 2 uvedeného VZN, obytné územie bytových domov je územie pozemkov, zastavané bytovými domami (podľa § 43b novely zákona č. 50/76 Zb. – stavebný zákon ods. 1 písm. a) a ods. 2), alebo je na zastavanie bytovými domami určené, pričom s ostatnými druhmi bytových budov (§ 43b ods. 1 písm. c) – mimo útulkov pre bezdomovcov) možno uvažovať len v obmedzenom rozsahu a v rozptyle. Zároveň na týchto pozemkoch je možné realizovať aj bytové domy v zmysle § 43b ods. 1 písm. b) stavebného zákona.

V zmysle §7 ods. 17 uvedeného VZN, plochy komunikácií sú 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 ukľudnenou dopravou, peších komunikácií a priestranstiev a sprievodnej zelene.

V zmysle §8 ods. 2 uvedeného VZN, nové objekty v riešenom území musia byť umiestňované a povoľované v rámci plochy vymedzenej na pozemkoch regulačnými prvkami priestorového usporiadania. Regulačné prvky priestorového usporiadania v zmysle uvedeného Územného plánu zóny Podhorský pás predstavujú: uličná čiara,

☎/fax 02 / 49 253 111 02 / 45 529 459	Bankové spojenie Prima banka Slovensko, a. s.	Číslo účtu SK08 5600 0000 0018 0034 7007	IČO 603317	Stránkové dni Pondelok 8 - 12,00 13 - 17,00 Streda 8 - 12,00 13 - 17,00 DIČ 2020887385
e-mail: <a href="mailto:banm@banm.sk">banm@banm.sk</a> www.banm.sk				

hlavná stavebná čiara, podružná stavebná čiara, hranica možnej zástavby. Hlavné stavebné čiary v predmetnom území sú definované vo vzdialosti min. **6 m** od navrhovanej komunikácie FT C1 a min. **5 m** od navrhovanej komunikácie FT C3 pre hlavné stavby. Podružná stavebná čiara je definovaná vo vzdialosti min. **3 m** od navrhovaných komunikácií FT C1 a FT C3 pre doplnkové stavby.

V zmysle §8 ods. 3 uvedeného VZN, prekročenie uvedených čiar a hraníc je možné v prípade podružnej stavebnej čiary, keď súčasťou uličnej čiary je oporný mür vo výške min. 2000 mm a v prípade hranice možnej zástavby, v prípadoch stanovených vo vyhláške č. 532/2002 Z. z. a v prípade vzájomnej písomnej dohody susediacich vlastníkov pozemkov.

V zmysle §10 ods. 8 uvedeného VZN, (8) Na pozemkoch vymedzených plôch a trás pre dopravné stavby nesmú byť umiestňované a povoľované novostavby ani prístavby jestvujúcich stavieb s výnimkou podzemných líniových stavieb technického vybavenia.

Schému z výkresu priestorovej a funkčnej regulácie Územného plánu zóny Podhorský pás a kópiu §9 Limity využitia územia Vám zasielame v prílohe.

Komplexné informácie o Vašom záujmovom území získate nahliadnutím do Územného plánu zóny Podhorský pás, ktorý je zverejnený na adrese:

<http://www.banm.sk/uzemny-plan-zony-podhorsky-pas/>

Zároveň si dovoľujeme Vás upozorniť na v súčasnosti prebiehajúce zmeny a doplnky Územnoplánovacej dokumentácie zóny Podhorský pás, ktoré obstaráva MČ BNM.

S prípadným investičným zámerom výstavby rodinných domov na predmetnom pozemku, v zmysle uvedených regulatívov, je možné uvažovať za podmienky zabezpečenia statickej dopravy, vyplývajúcej z kapacity a funkcie navrhovaného objektu mimo verejných komunikácií. Ďalej za podmienky dodržania príslušných ustanovení zákona č. 50/1976 Zb. (stavebný zákon) v znení neskorších právnych predpisov a vyhl. č. 532/2002 Z. z..

Zároveň Vám odporúčame overiť si u správcov sietí existenciu a kapacitu technickej infraštruktúry ako aj prípadné ochranné pásma v predmetnom území vo vzťahu k prípadnému zámeru na predmetnom pozemku.

Táto územnoplánovacia informácia platí 1 rok od dátumu vydania, pokiaľ nebola schválená nová územnoplánovacia dokumentácia, prípadne súvisiace zmeny a doplnky, na základe ktorých bola vydaná. Toto vyjadrenie **nenahrádza** stanovisko mestskej časti Bratislava - Nové Mesto k investičnému zámeru.

S pozdravom

Prílohy

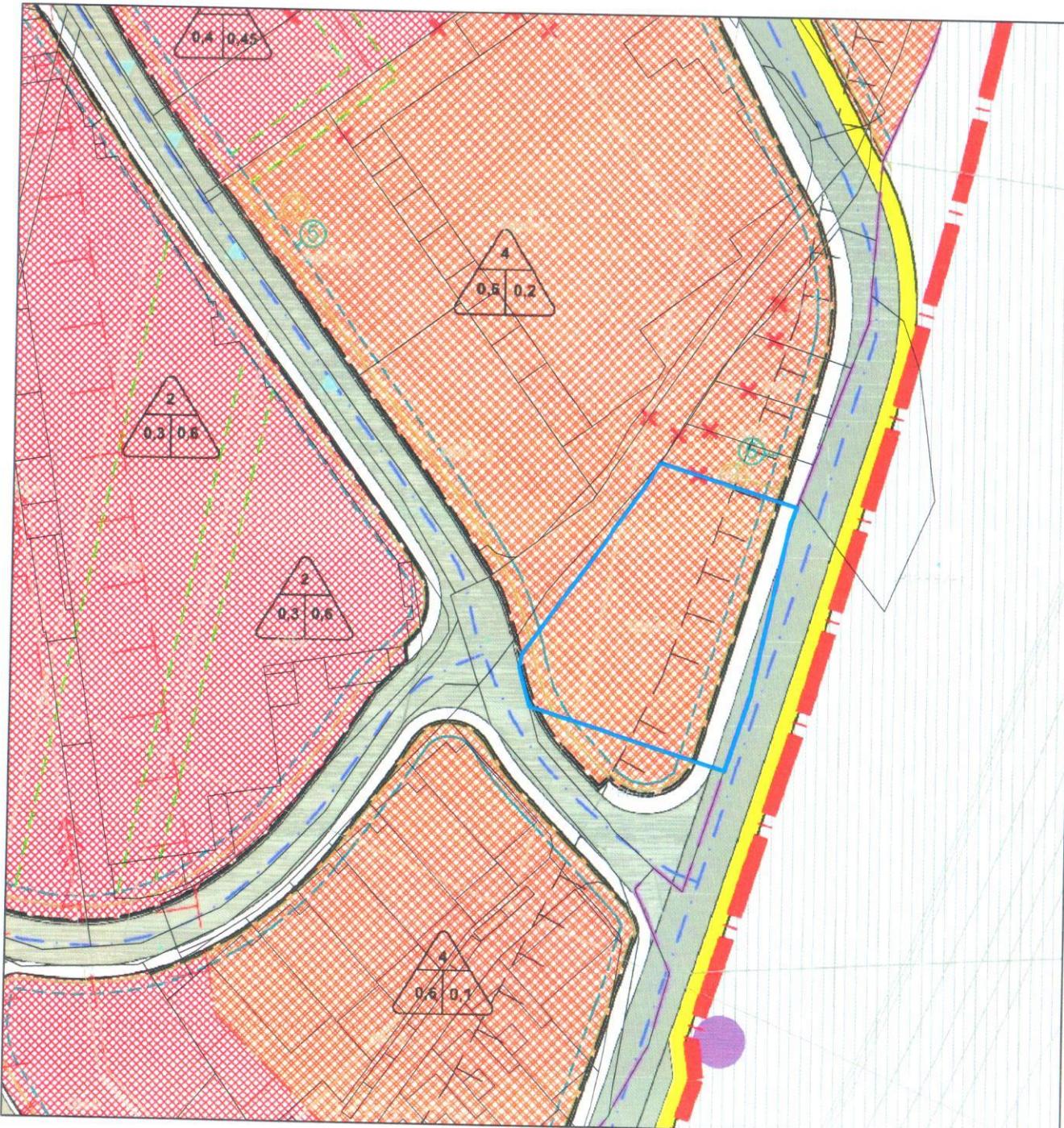
1x schéma z Územného plánu zóny Podhorský pás  
1x kópia §9 Limity využitia územia

**Mgr. Rudolf Kusý**

Starosta mestskej časti  
Bratislava – Nové Mesto

/fax	Bankové spojenie	Číslo účtu	IČO	Stránkové dni
02 / 49 253 335	Prima banka Slovensko, a. s.	SK08 5600 0000 0018 0034 7007	603317	Pondelok 8 - 12,00 13 - 17,00
02 / 45 529 459				Streda 8 - 12,00 13 - 17,00
e-mail: <a href="mailto:banm@banm.sk">banm@banm.sk</a>			DIČ	
www.banm.sk				2020887385

# Územný plán zóny Podhorský pás



- |   |  |  |
|---|--|--|
| <b>OBYTNE ÚZEMIE BYTOVÝCH DOMOV</b>               | <b>HRANICA PARCELY PODĽA POKOUDENÉHO KATASTRA</b>                                    |  |
| <b>OBYTNE ÚZEMIE BYTOVÝCH A RODINNÝCH DOMOV</b>   | <b>UPRÁVENA HRANICA PARCELY V ZNISELÉ KATASTRA</b>                                   |  |
| <b>OBYTNE ÚZEMIE RODINNÝCH DOMOV</b>              | <b>DOPORUČENÁ HRANICA NOVOVZNÍKNEJ PARCELY</b>                                       |  |
| <b>PLOCHY PRE INDIVIDUÁLNU REKREÁCIU</b>          | <b>DOPORUČENÉ SCELENIE PARCELY</b>   |  |
| <b>ŠPORTOVÖ - REKREÁCNA PLOCHA</b>                | <b>ZASTÁVKA MHD</b>  |  |
| <b>PLOCHY OBČIANSKEJ VÝBAVENOSTI</b>              | <b>OS CESTY</b>  |  |
| <b>PLOCHY TECHNICKÉJ VÝBAVENOSTI</b>              | <b>CESTY</b>   |  |
| <b>TRASY A PLOCHY ŽSR</b>                         | <b>CHODNÍKY</b>  |  |
| <b>POLNOHOSPODÁRSKE A VÝROBNE AREÁLY</b>          | <b>CYKLOTRASA</b>  |  |
| <b>POLNOHOSPODÁRSKA PÔDA</b>                      | <b>VÝHĽADOVÁ TRASA</b>   |  |
| <b>CHRÁNENÉ VÝHRADNÍCKE HONY</b>                  | <b>DOPORUČENÝ VJAZD NA PARCELU</b>   |  |
| <b>PRESTAVBA NA ZARIADENIA VÝHĽADOVEJ CESTY</b>   | <b>Ulica Číra</b>  |  |
| <b>ÔŽĽĽOVÁ ZELEN</b>                              | <b>HLAVNÁ STAVENÁ ČIARA</b>  |  |
| <b>LESY</b>                                       | <b>PODRUŽNÁ STAVENÁ ČIARA</b>  |  |
| <b>ZELEN V OBYTNOM ÚZEMI</b>                      | <b>HRANICA MOŽNEJ ZASŤAVBY</b>   |  |
| <b>HRANICA CHRÁN. PRÍR. AREÁLU (5. ST. OCHR.)</b> | <b>BIOKORIDOR</b>  |  |
| <b>HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA</b>                   | <b>HRANICA REGIONÁLNEHO BIOCENTRA 20/01</b>  |  |
| <b>HRANICA SEKTUROU</b>                           | <b>HRANICA CHKO MALÉ KARPATY</b>   |  |
| <b>HRANICA INTRAVLÁNU</b>                         | <b>REGULATÍV PRE PLOCHY INDIVIDUÁLNEJ REKREÁCIE</b>                                  |  |
| <b>HRANICA LEŠA</b>                               | <b>MAXIMálnY POČET NADZEMNÝCH PODLAŽÍ<br/>UKAZOVATEĽ VYJADRENÝ V TEXTOVEJ Časti</b>  |  |
| <b>OCHRANNÉ PASMO LESA</b>                        | <b>REGULATÍV PRE OSTATNÉ PLOCHY</b>  |  |
| <b>OCHRANNÉ PASMO TECHNIČKEJ VÝBAVENOSTI</b>      | <b>1-01 SEKTOR - LOKALITA</b>  |  |
| <b>OCHRANNÉ PASMO DOPRAVNEJ VÝBAVENOSTI</b>       | <b>MAXIMálnY POČET NADZEMNÝCH PODLAŽÍ<br/>MAXIMálnY KOEFICIENT ZASTAVANEJ PLOCHY</b> |  |
| <b>VVN 110 kV</b>                                 | <b>MINIMálnY KOEFICIENT VOLNEJ ZELENEJ PLOCHY</b>                                    |  |
| <b>VODNÉ TOKY A PLOCHY</b>                        |  |  |
| <b>NÁSTUPNÉ BODY DO BLP</b>                       |  |  |
| <b>predmetné pozemky</b>                          |  |  |

## § 9 Limity využitia územia

(1) V území zóny Podhorský pás je možné realizovať stavby a ich zmeny v takom rozsahu, aby neboli prekročené limity využitia územia.

(2) Pre každý pozemok v zóne, ktorý je navrhnutý pre zástavbu, je záväzne určená regulácia:

- a) maximálny počet nadzemných podlaží,
- b) maximálny koeficient zastavanej plochy,
- c) minimálny koeficient voľnej zelenej plochy.

(3) Maximálny počet nadzemných podlaží je stanovený v grafickej časti (výkres č. 8) pre každý navrhovaný pozemok pre zástavbu, pričom počet nadzemných podlaží je stanovený počtom podlaží nad úrovňou najnižšieho bodu upraveného príahlého terénu. V prípade, že objekt sa skladá z jednotlivých prevádzkovo samostatných sekcií, ktoré sú na terasovito upravenom teréne, najnižší bod upraveného príahlého terénu sa chápe ako najnižší bod terasy, na ktorej je osadená prevádzkovo samostatná sekcia objektu.

Do počtu podlaží (maximálna podlažnosť) nie je zahrnuté podkrovie, povala a posledné ustupujúce podlažie (STN 73 43 01, body 2.19, 2.20 a bod 4.1.7 písm. a, b).

(4) U rodinného domu, ktorý má nadzemné podlažie na úrovni najnižšieho bodu príahlého upraveného terénu, pričom toto podlažie je z náprotívnej strany pod úrovňou príahlého upraveného terénu a nad ním sú dve nadzemné podlažia posledné nadzemné podlažie sa nepočítá ako tretie nadzemné podlažie, ak má plochú strechu. Toto ustanovenie neplatí ak nad týmto podlažím je podkrovie, povala, alebo ustupujúce podlažie.

(5) 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 príahlého terénu.

(6) Maximálny koeficient zastavanej plochy je daný pomerom zastavaných plôch pozemku k jeho celkovej ploche pre každý navrhovaný pozemok pre zástavbu a je vyjadrený v grafickej časti (výkres č. 8).

(7) Minimálny koeficient voľnej zelenej plochy je daný podielom voľnej zelenej (nezastavanej) plochy pozemku z celkovej ploche pozemku.

(8) V rámci voľnej zelenej plochy pozemku je potrebné na každých  $200\text{ m}^2$  vysadiť jeden strom.

(9) Pre reguláciu zástavby plôch individuálnej rekreácie je použitý diferencovaný regulatív zástavby (zastavanej plochy) rekreačných objektov v závislosti od rozlohy pozemku. Použitý kód VZN v grafickej časti, (výkres č. 8) má pre jednotlivé pozemky nasledovný význam:

- a) rozloha pozemku:  $400\text{ m}^2$  a viac – zastavaná plocha:  $80\text{ m}^2$
- b) rozloha pozemku:  $300\text{ m}^2 - 400\text{ m}^2$  – zastavaná plocha:  $60\text{ m}^2$
- c) rozloha pozemku: do  $300\text{ m}^2$  – zastavaná plocha:  $40\text{ m}^2$
- d) rozloha pozemku do  $200\text{ m}^2$  – zastavaná plocha: koeficient 0,15

(10) 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.

(11) Regulatívy pre umiestňovanie propagačných, reklamných a informačných zariadení:

- a) umiestňovanie reklamných a propagačných zariadení v zóne nie je prípustné.
- b) v zóne je možné umiestňovať zariadenia, slúžiace pre informáciu a orientáciu obyvateľov a návštěvníkov zóny.