

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

Oddelenie právne, podnikateľských  
činností, evidencie súpisných čísiel  
a správy pozemkov

Váš list číslo/zo dňa

Naša značka  
333/782/2022/ZP/SMIP

Vybavuje/☎/@  
Smiček Peter Mgr.  
02/49253373/peter.smicek@banm.sk

Bratislava  
07.01.2022

Vec

**Územnoplánovacia informácia mestskej časti Bratislava-Nové Mesto**

Žiadateľ: Oddelenie právne, podnikateľských činností, evidencie súpisných čísiel a správy pozemkov

Žiadosť zo dňa:

Parcela č.: **19465/8, 19465/43, 19465/44, 19470/26, 19470/29, 19470/30, 19470/375, 22306/30,**  
C-KN, k. ú. Vinohrady

Lokalizácia v území: Vlárská ulica

Urbanistický obvod: 36 a 39

V zmysle **Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy** v znení neskorších zmien a doplnkov sú pozemky s parc. č. **19470/26, 19470/29, 19470/30, C-KN, k. ú. Vinohrady** súčasťou **rozvojového** územia určeného pre **málopodlažnú zástavbu obytného územia** (kód funkcie **102**, kód regulácie **E**).

V zmysle uvedeného územného plánu sú pozemky s parc. č. **19465/8, 19465/43, 19465/44, 19470/375, C-KN, k. ú. Vinohrady** a menšie časti pozemkov s parc. č. **19470/29, 22306/30, C-KN, k. ú. Vinohrady** súčasťou **stabilizovaného** územia určeného pre **málopodlažnú zástavbu obytného územia** (kód **102**).

V zmysle uvedeného územného plánu sú malé časti pozemkov s parc. č. **19470/26, 19470/29, 19470/30, C-KN, k. ú. Vinohrady** súčasťou **stabilizovaného** územia určeného pre **občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu** (kód funkcie **201**).

V zmysle uvedeného územného plánu je časť pozemku s parc. č. **22306/30, C-KN, k. ú. Vinohrady** súčasťou **plôch námestí a ostatných komunikačných plôch**.

**Námestia a ostatné komunikačné plochy:**

Námestia a ostatné komunikačné plochy sú verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela.

Príslušné regulatívy funkčného využitia plôch a regulatív intenzity využitia rozvojových území ako aj schému z Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy Vám zasielame v prílohe.

|  |                              |                               |                   |  |
|--|------------------------------|-------------------------------|-------------------|--|
| ☎/fax  | Bankové spojenie             | Číslo účtu                    | IČO               | Stránkové dni  |
| 02/49 253 512 /<br>02/45 529 459   | Prima banka Slovensko, a. s. | SK08 5600 0000 0018 0034 7007 | 603317            | Pondelok 8 - 12,00 13 - 17,00<br>Streda 8 - 12,00 13 - 17,00 |
| e-mail: <a href="mailto:podatelna@banm.sk">podatelna@banm.sk</a><br><a href="http://www.banm.sk">www.banm.sk</a> |                              |                               | DIČ<br>2020887385 |  |

Podľa uvedeného územného plánu **stabilizované** územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Mierkou a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. **Ak prípadný nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.** Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Komplexné informácie o Vašom záujmovom území získate nahliadnutím do **Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy**, rok 2007 a jeho zmien a doplnkov, ktoré sú zverejnené na adrese: [www.bratislava.sk/sk/uzemny-plan](http://www.bratislava.sk/sk/uzemny-plan).

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

#### Prílohy

- 1x charakteristika regulácie funkčného využitia plôch (kód 102)
- 1x charakteristika regulácie funkčného využitia plôch (kód 201)
- 1x regulatív intenzity využitia rozvojového územia
- 1x schéma z Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy



Mgr. Rudolf Kusý  
starosta mestskej časti

v z. podľa poverenia č. 9/2021  
zo dňa 15.01.2021  
Ing. Ignác Olexík, PhD.  
prednosta miestneho úradu

|  |                              |                               |                   |  |
|--|------------------------------|-------------------------------|-------------------|--|
| ☎/fax  | Bankové spojenie             | Číslo účtu                    | IČO               | Stránkové dni  |
| 02/49 253 512 /<br>02/45 529 459   | Prima banka Slovensko, a. s. | SK08 5600 0000 0018 0034 7007 | 603317            | Pondelok 8 - 12,00 13 - 17,00<br>Streda 8 - 12,00 13 - 17,00 |
| e-mail: <a href="mailto:podatelna@banm.sk">podatelna@banm.sk</a><br><a href="http://www.banm.sk">www.banm.sk</a> |                              |                               | DIČ<br>2020887385 |  |


# Schéma z Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy

## LEGENDA

 Žiadosť o územnoplánovaciu informáciu - pozemky

**Kataster**

 Parcele E-KN

 Parcele C-KN

**Doprava**


**ZARAD**

 železničné tunely

 obslužné komunikácie - FT C1 + C s MHD

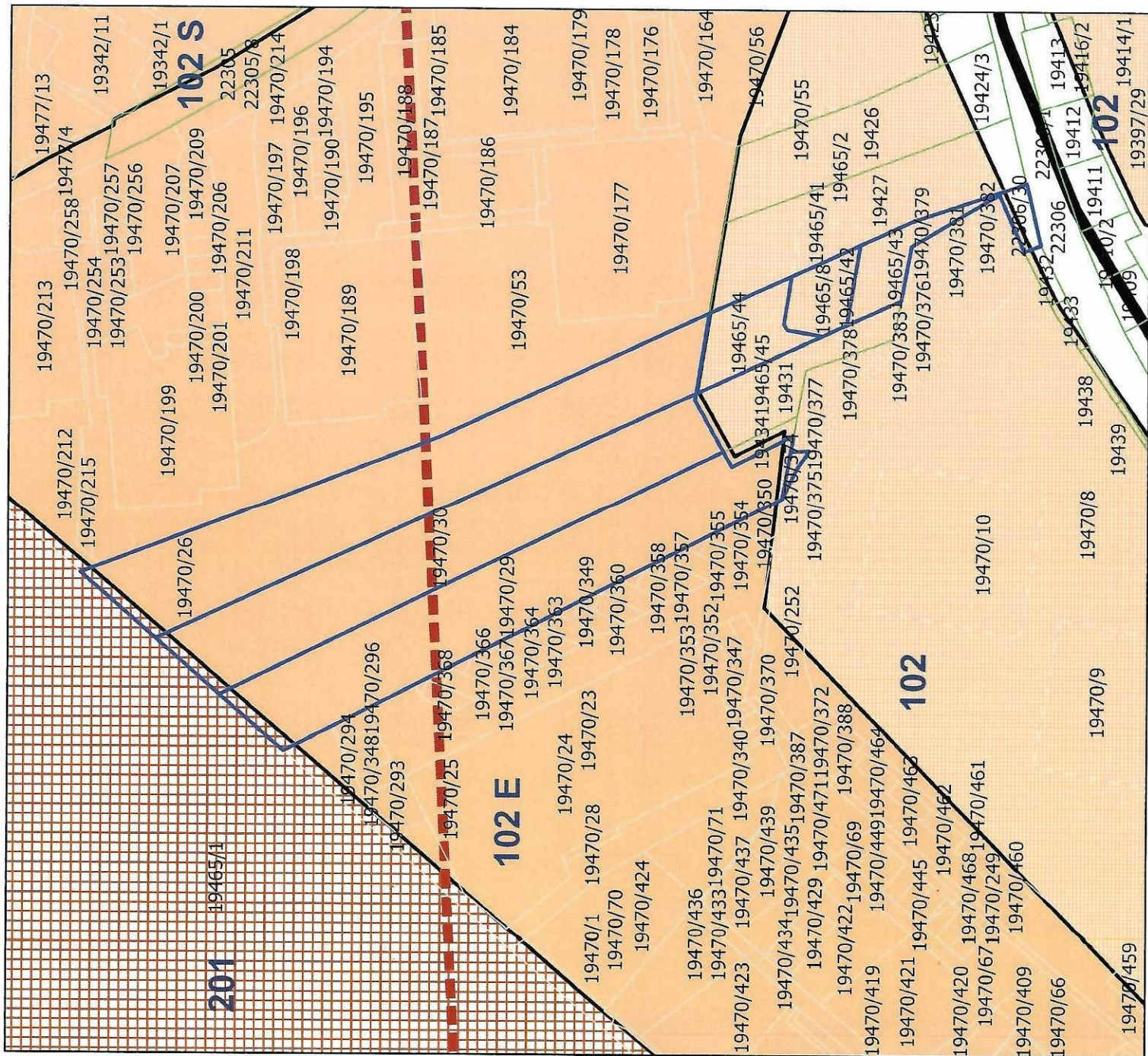
**ÚP Bratislava**

**Funkčné využitie územia (kód)**

 obytné územie stabilizované (102)

 obytné územie rozvojové (102)

 územia občianskej vybavenosti stabilizované (201)





## C. 2. REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

| OBYTNÉ ÚZEMIA   |                                       | 102 |
|---|---------------------------------------|-----|
| 101   | viacpodlažná zástavba obytného územia |     |
| 102   | málopodlažná zástavba obytného územia |     |
| <b>PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH</b>   |                                       |     |
| <p>Územia slúžiace 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 požiarnu ochranu a civilnú obranu.</p> <p>V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby.</p> <p>Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.</p> <p>Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.</p> |                                       |     |
| <b>SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH</b>   |                                       |     |
| <b>prevládajúce</b>   |                                       |     |
| - rôzne formy zástavby rodinných domov  |                                       |     |
| <b>prípustné</b>  |                                       |     |
| V území je prípustné umiestňovať najmä :  |                                       |     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- bytové domy do 4 nadzemných podlaží</li> <li>- zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov</li> <li>- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene</li> <li>- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia</li> </ul>  |                                       |     |
| <b>prípustné v obmedzenom rozsahu</b>   |                                       |     |
| V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :   |                                       |     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané</li> <li>- zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území</li> <li>- solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu</li> <li>- zariadenia drobných prevádzok služieb</li> <li>- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností</li> </ul>  |                                       |     |
| <b>neprípustné</b>  |                                       |     |
| V území nie je prípustné umiestňovať najmä:   |                                       |     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí</li> <li>- málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov</li> <li>- bytové domy nad 4 nadzemné podlažia</li> <li>- stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia</li> <li>- stavby na individuálnu rekreáciu</li> <li>- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory</li> <li>- ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu</li> <li>- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu</li> <li>- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu</li> <li>- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou</li> </ul>   |                                       |     |



## C. 2. REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

| ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI  |   | 201 |
|--|---|-----|
| 201  | občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu |     |
| 202  | občianska vybavenosť lokálneho významu                    |     |
| PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH   |   |     |
| <p>Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.</p> <p>Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.</p>   |   |     |
| SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH   |   |     |
| <p><b>prevládajúce</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zariadenia administratívy, správy a riadenia</li> <li>- zariadenia kultúry a zábavy</li> <li>- zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov</li> <li>- ubytovacie zariadenia cestovného ruchu</li> <li>- zariadenia verejného stravovania</li> <li>- zariadenia obchodu a služieb</li> <li>- zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti</li> <li>- zariadenia školstva, vedy a výskumu</li> </ul>   |   |     |
| <p><b>prípustné</b></p> <p>V území je prípustné umiestňovať najmä :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- integrované zariadenia občianskej vybavenosti</li> <li>- areály voľného času a multifunkčné zariadenia</li> <li>- účelové zariadenia verejnej a štátnej správy</li> <li>- zeleň líniovú a plošnú</li> <li>- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia</li> </ul>   |   |     |
| <p><b>prípustné v obmedzenom rozsahu</b></p> <p>V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy</li> <li>- zariadenia športu, telovýchovy a voľného času</li> <li>- vedecko – technické a technologické parky</li> <li>- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene</li> <li>- zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb</li> <li>- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností</li> </ul>   |   |     |
| <p><b>neprípustné</b></p> <p>V území nie je prípustné umiestňovať najmä :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí</li> <li>- rodinné domy</li> <li>- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby</li> <li>- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory</li> <li>- autokempingy</li> <li>- stavby na individuálnu rekreáciu</li> <li>- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu</li> <li>- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu</li> <li>- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou</li> </ul> |   |     |





| Kód regul. | IPP max.   | Kód funkcie                                | Názov urbanistickej funkcie                      | Priestorové usporiadanie  | IZP max.                | KZ min. |
|------------|--|--|--|---|-------------------------|---------|
| C          | 0,6  | 102  | Málopodlažná bytová zástavba                     | RD - pozemok 480 - 600m <sup>2</sup>  | 0,25                    | 0,40    |
|            |  |  |  | RD - pozemok 600 - 1000 m <sup>2</sup>  | 0,22                    | 0,40    |
|            |  |  |  | radové RD - pozemky 300 - 450 m <sup>2</sup>  | 0,32                    | 0,25    |
|            |  |  |  | átriové RD - pozemky 450 m <sup>2</sup>   | 0,50                    | 0,20    |
|            |  |  |  | bytové domy – rozvoľnená zástavba   | 0,30                    | 0,25    |
|            |  | 201  | OV celom. a nadmestského významu                 | zariadenia mestotvorného charakteru a komplexy (napr. nákupné a obslužné centrá regionálneho významu) | 0,50                    | 0,15    |
| D          | 0,9  | 102  | Málopodlažná bytová zástavba                     | intenzívna zástavba RD – pozemky 180-240 m <sup>2</sup>   | 0,45                    | 0,20    |
|            |  |  |  | radové RD - pozemky 300-450 m <sup>2</sup>  | 0,32                    | 0,30    |
|            |  |  |  | bytové domy   | 0,30                    | 0,25    |
|            |  | 201  | OV celomestského a nadmestského významu          | OV areálového charakteru, komplexy  | 0,45                    | 0,15    |
|            |  |  |  |   | zástavba mestského typu | 0,30    |
|            |  | 202  | OV lokálneho významu                             | OV lokálnych centier  | 0,30                    | 0,15    |
| E          | 1,1  | 102  | Málopodlažná bytová zástavba                     | bytové domy- zástavba mestského typu  | 0,30                    | 0,25    |
|            |  | 201  | OV celomestského a nadmestského významu          | obchodno-spoločenské komplexy   | 0,50                    | 0,20    |
|            |  |  |  | zástavba mestského typu   | 0,28                    | 0,20    |
|            |  | 202  | OV lokálneho významu                             | OV lokálnych centier  | 0,36                    | 0,20    |
|            |  | 302  | Distribučné centrá, sklady, stavebníctvo         | zariadenia areálového charakteru, komplexy  | 0,50                    | 0,10    |
|            |  | 501  | Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti | zástavba mestského typu   | 0,38                    | 0,20    |
| 502        | Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb | zástavba areálového charakteru, komplexy   | 0,40   | 0,15  |                         |         |
| F          | 1,4  | 101  | Viacpodlažná bytová zástavba                     | bytové domy – zástavba mestského typu   | 0,28                    | 0,25    |
|            |  |  |  |   | 0,26                    | 0,25    |
|            |  | 201  | OV celomestského a nadmestského významu          | obchodno-spoločenské komplexy   | 0,46                    | 0,10    |
|            |  |  |  | zástavba mestského typu   | 0,35                    | 0,20    |
|            |  |  |  | rozvoľnená zástavba - areály  | 0,23                    | 0,30    |
|            |  | 202  | OV lokálneho významu                             | OV areálového charakteru  | 0,35                    | 0,30    |
|            |  |  |  | OV lokálnych centier  | 0,28                    | 0,25    |
| 301        | Priemyselná výroba                                       | areály                                     | 0,47   | 0,10  |                         |         |
| 501        | Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti         | zástavba mestského typu                    | 0,35   | 0,20  |                         |         |
| 502        | Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb | zástavba areálového charakteru, komplexy   | 0,35   | 0,20  |                         |         |
| G          | 1,8  | 101  | Viacpodlažná bytová zástavba                     | bytové domy - rozvoľnená zástavba   | 0,26                    | 0,30    |
|            |  |  |  |   | 0,24                    | 0,30    |
|            |  | 201  | OV celomestského a nadmestského významu          | OV areálového charakteru (napr. stredné školy)  | 0,36                    | 0,30    |
|            |  |  |  | zástavba mestského typu   | 0,30                    | 0,25    |
|            |  |  |  | rozvoľnená zástavba   | 0,22                    | 0,30    |
| 501        | Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti         | zástavba mestského typu                    | 0,34   | 0,25  |                         |         |
| 502        | Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb | zariadenia areálového charakteru, komplexy | 0,36   | 0,20  |                         |         |
| H          | 2,1  | 101  | Viacpodlažná bytová zástavba.                    | bytové domy - rozvoľnená zástavba   | 0,23                    | 0,30    |
|            |  |  |  |   | 0,21                    | 0,30    |

