



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**Navia consulting, s.r.o.**

Na križovatkách 35/E  
821 04 Bratislava

Váš list  
zo dňa 18.06.2024

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIK 54286/2024-  
453710/Sim**

V Bratislave  
17.07.2024

**VEC: Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy**

investor:	<b>Siderian, s.r.o., Pluhová 70A, 831 01 Bratislava</b> v zastúpení Navia consulting, s.r.o.	
investičný zámer:	<b>Bytový dom, Vysoká xx, Bratislava</b>	
pozemky, parc. č., k.ú.:	<b>xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Staré Mesto</b>	
miesto stavby:	<b>Vysoká ulica</b>	
žiadost' doručená dňa:	<b>18.06.2024</b>	
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o zmene dokončenej stavby</b>	
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>	
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Karol Dudík</b> <b>autorizovaný architekt 2120AA</b>	
dátum spracovania dokumentácie:	<b>03/2024</b>	

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**

**N E S Ú H L A S Í**

**so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie**

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b) a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 31f ods. 2 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, vydáva ako príslušný orgán územného plánovania v zmysle § 24 ods. 5 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov vo veci posudzovanej stavby **záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a 4, § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 a ods. 9 až 12, § 40a až § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. a § 31f zákona č. 377/1990 Zb..**

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** zmenu dokončenej stavby - nadstavbu jestvujúceho bytového domu v radovej zástavbe Vysokej ulice na pozemku parc. č. xxxxx. Objekt má 1 PP a 5 NP, zastrešený je plochou strechou s maximálnou výškou atiky +16,50 m. Na 1.PP je technické zázemie a kobky k bytom prístupné z Vysokej ulice, v zadnej časti domu je 2-izbový byt prístupný z dvora. Na úrovni 1.NP je hlavný vstup do objektu z Vysokej ulice a dva 2-izbové byty. Na každom ďalšom nadzemnom podlaží 2.NP - 5.NP sú dva 2-izbové byty. Jednotlivé podlažia sú prístupné výťahom a schodiskom. V objekte je spolu 11 bytových jednotiek (BJ).

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
[www.bratislava.sk](http://www.bratislava.sk)

Nadstavba objektu, navrhnutá v úrovni 6.NP (v mieste strojovne výťahu) je zo strany Vysokéj ulice minimálne ustupujúca. Vytvorený je v nej 4-izbový byt s terasami s úžitkovou plochou 98,92 m<sup>2</sup>. V rámci riešenia objektu je navrhnuté zníženie konštrukčnej výšky jestvujúceho 5.NP (podľa výkresu 07 Rez – skutkový + navrhovaný stav, M 1:100).

Zmenou dokončenej stavby vznikne bytový dom s 1 PP a 6 NP s 12 BJ. Zastrešený je plochou strechou, výška atiky nad 5.NP je +15,435 m, nad 6.NP +20,00 m, nad strojovňou výťahu +21,00 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP bez uvedenia výškovej úrovne v m n.m. Bpv.). Nový byt bude napojený na existujúce inžinierske siete v objekte.

#### **Stavba z hľadiska dopravného riešenia:**

Nároky statickej dopravy v počte 1 parkovacie miesto sú podľa SO 02 Zabezpečenie statickej dopravy navrhnuté na pozemku parc. č. xxxxxx (vo vlastníctve investora) za riešeným pozemkom s prístupom cez existujúci vjazd do dvora susedného objektu Vysoká 22 (bez grafickej prílohy zakreslenia vjazdu a prístupu na tento pozemok).

**Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii** (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ). Výmeru riešeného územia tvorí celý pozemok parc. č. xxxxxx o výmere 155 m<sup>2</sup> a časť pozemku parc. č. xxxxxx o výmere 54 m<sup>2</sup>; rozdielne údaje sú porovnávané s pôvodným stavom/PS:

- výmera záujmového územia:	<b>209,00 m<sup>2</sup></b>	
- zastavaná plocha:	<b>155,00 m<sup>2</sup></b>	
- podlažná plocha:	<b>930,00 m<sup>2</sup></b>	PS: 775,00 m <sup>2</sup>
- zeleň:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>	
- spevnené plochy:	<b>54,00 m<sup>2</sup></b>	
- počet bytov:	<b>12</b>	PS: 11
- počet podlaží PP/NP:	<b>1/6</b>	PS: 1/5
- počet parkovacích miest:	<b>1</b>	PS: 0

**Posúdenie navrhovanej zmeny dokončenej stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08** (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Staré Mesto, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:**

**ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501.**

Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried.

Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:

Záujmové parcely sú súčasťou územia kompaktného mesta - **územie zóny A zahŕňajúcej PZ CMO – stred**, kde je potrebné

**rešpektovať výšku jestvujúcej zástavby** 21 m (6-7 nadzemných podlaží), ak výška štruktúry bloku presahuje v niektorej jeho časti limit 21 m, je v rámci dostavby alebo prestavby bloku možné riešiť zástavbu v intenciách jestvujúcej prevládajúcej výšky objektov tak, aby bola zachovaná charakteristická historická zástavba ulice, resp. mestského bloku a boli zachované proporcie jestvujúcej urbanistickej štruktúry, a tak aby nebola zmenou výškovej konfigurácie narušená urbanistická kompozícia, mierka alebo silueta v dotknutom území mesta. V častiach

a priestoroch bloku, v ktorom sa nachádza NKP bude pri dotváraní bloku prioritne rešpektovaná jej historická podlažnosť a výška.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie, kód H**. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Kód	IPP max.	Číslo funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
H	2,1	501	Zmiešané územia bývania a obč. vybavenosti	zástavba mestského typu	0,42	0,25

#### Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

##### – z hľadiska funkčného využitia územia:

- Vo funkčnom využití územia: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501 patria bytové domy medzi prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Bývanie je prípustné v rozmedzí do 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

podiel funkcií vo funkčnej ploche:

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. Ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
- celková podlažná plocha*:	<b>67731,00 m<sup>2</sup></b>		
- podl. plocha bytovej funkcie:	<b>15827,20 m<sup>2</sup></b>	<b>23,37 %</b>	<b>max. 70 %</b>
- podl. plocha nebytovej funkcie:	<b>51903,80 m<sup>2</sup></b>	<b>76,63 %</b>	<b>min. 30 %</b>

\* Vo vyhodnotení absentuje údaj o celkovej podlažnej ploche zástavby funkčnej plochy. Údaj je uvedený na základe našich výpočtov z výkresu č. 14 Situácia funkčnej plochy – navrhovaný stav, M 1:1000 so zohľadnením celkovej nadzemnej podlažnej plochy riešeného objektu (6.NP je čiastočne ustupujúce, nie plnohodnotné podlažie).

- Predložená zmena dokončenej stavby je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN. Pomer nebytovej funkcie vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch dosiahne v rámci riešenej funkčnej plochy 76,63%, čím je max. prípustný podiel bytovej funkcie 70% v riešenom území rešpektovaný.

##### – z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	<b>209,00 m<sup>2</sup></b>		
- zastavaná plocha:	<b>155,00 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,74</b>	<b>IZP<sub>max.</sub> = 0,42</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>901,50 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 4,31</b>	<b>IPP<sub>max.</sub> = 2,1</b>
- započítateľná zeleň:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0</b>	<b>KZ<sub>min.</sub> = 0,25</b>

- Predložená zmena dokončenej stavby **nedodržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: zmiešané územia, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501, rozvojové územie, regulačný kód H.

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že predložená navrhovaná zmena dokončenej stavby nie je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.**

#### **ODÔVODNENIE:**

V rámci zmien a doplnkov ÚPN 02 bol v záväznej časti C.2. s účinnosťou od 1. februára 2012 stanovený aj spôsob posudzovania investičného zámeru vo vzťahu k časti funkčnej plochy, do kapitoly 2.2. Regulácia využitia jednotlivých plôch 2.2.1. Intenzita využitia funkčných plôch 2. Definovanie vybraných pojmov súvisiacich s reguláciou bola doplnená definícia: *Hranica funkčnej plochy je vymedzená podľa legendy v regulačnom výkrese. **Pre posúdenie investičného zámeru nachádzajúceho sa len v časti funkčnej plochy platia na ploche, na ktorej má byť realizovaný zámer zástavby, definície a ukazovatele intenzity využitia územia záväzné pre celú funkčnú plochu.***

**Stanovené hodnoty záväzných regulatívov IZP a IPP definovaných v ÚPN sú v rámci riešeného pozemku vysoko prekročené.** Na pozemku nie je navrhnutá žiadna zeleň, čo je s ohľadom na ďalšie navyšovanie bytovej funkcie v rámci objektu žiaduce.

**Mestská časť Bratislava - Staré Mesto** zaslala nesúhlasné vyjadrenie č. 7639/56028/2024/KPR/Lup zo dňa 10.07.2024. Vo vyjadrení, o. i. uviedla, cit.:

*„Bytový dom na ul. Vysoká č. 20 sa nachádza vo funkčnej ploche, pre ktorú sú stanovené regulatívy intenzity využitia územia: maximálny IZP: 0,42; maximálny IPP: 2,1; minimálny KZ: 0,25. Existujúca stavba bytového domu nespĺňa reguláciu stanovenú ÚPN, presahuje stanovený index zastavanej plochy a index podlažných plôch a nespĺňa koeficient zelene. Po posúdení stavby vo vzťahu k ÚPN konštatujeme, že existujúca a navrhovaná nadstavba bytového domu nie je v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou.*

*Poznámka:*

*- je nerelevantné odvodzovať výšku predmetného bytového domu a jeho navrhovanej nadstavby od limitu výšky zástavby 21 m.“*

**Nakoľko nie je navrhovaná zmena dokončenej stavby v súlade s ÚPN, hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava sa podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k posudzovanej stavbe v zmysle ustanovení § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov nevyjadrilo a neuplatnilo podmienky z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia.**

#### **UPOZORNENIE:**

Predložená nadstavba objektu nezohľadňuje riešenie, ku ktorému bolo vydané súhlasné záväzné stanovisko č. MAGS OUIK 48115/2024-109293 zo dňa 28.02.2024. Predmetné záväzné stanovisko bolo vydané v rámci konania o dodatočnom povolení zmeny dokončenej stavby: „BD Vysoká 20“, parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Staré Mesto, Bratislava - realizované stavebné úpravy spočívali vo vybudovaní exteriérového schodiska z dvora, v zmene polohy exteriérového schodiska z Vysokej ulice a osadení samonosných balkónov na úrovni 2.NP - 5.NP v dvorovej časti objektu. Pri vyhodnocovaní bilančných ukazovateľov na pozemku bolo počítané s výmerou pozemku: 309 m<sup>2</sup> (parc. č. xxxxxxxx + výmery celých pozemkov parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx). V zadnej časti pozemku parc. č. xxxxxxxx za objektom bytového domu bola časť spevnených plôch nahradená plochou zelene o výmere 67,40 m<sup>2</sup>. V posudzovanom riešení je odčlenená časť z pozemku parc. č. xxxxxxxx, vytvorený je pozemok parc. č. xxxxxxxx o výmere 66 m<sup>2</sup>, kde je navrhované parkovacie miesto namiesto pôvodne navrhovanej zelene.

Do vyhodnotenia podielu funkcií vo funkčnej ploche sa podkrovie započítava polovicou zastavanej plochy (napr. objekt na pozemku parc. č. xxxxxx – výkres č. 14).

Pri pozemku parc. č. xxxxxxxx je chybné uvedená výmera nadzemnej podlažnej plochy aj hodnota IPP – výkres č. 14.

Vo výške atiky nad výťahovou šachtou sú uvedené rozdielne údaje medzi výkresom strechy a ostatnými grafickými prílohami.

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

Stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia.

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.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov dáva žiadateľovi do pozornosti, že podľa § 140b ods. 4 stavebného zákona, veta prvá, je dotknutý orgán viazaný obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to neplatí, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal.

Co: MČ Bratislava-Staré Mesto  
Magistrát OUIC – archív

S pozdravom

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