



**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 (návrhu) stavebného zámeru záväzné stanovisko podľa § 21 Stavebného zákona, § 24, 24a, § 40c, § 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 55364/2025-489064/Dim
Dátum podania žiadosti	27.05.2025
Dátum vydania	24.07.2025
Typ konania	Stavebný zámer
Lehota platnosti	2 roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi
Prílohy stanoviska	Potvrdené výkresy: Výkres č. D1 – Koordinačná situácia Výkres č. E1.2.11 – Rez B-B' - Navrhovaný stav Výkres č. E1.2.9 – Pôdorys strechy - Navrhovaný stav

Časť A - Identifikačné údaje

Typ žiadosti		
ID dokumentu		Číselný kód dokumentu
Typ žiadosti	A/ B/ C/ D/ E/ F/ G/ H	C
Identifikačné údaje žiadateľa/ stavebníka		
Žiadateľ	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	Ing. arch. Matej Hauskrecht Parcel Pie s.r.o.
	Adresa/Sídlo	Drieňová 34, 821 02 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	Drieňová 34, 821 02 Bratislava
	IČO*	46496050
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xx xx
Stavebník	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Adresa/Sídlo	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Korešpondenčná adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	IČO*	-
	Emailová adresa	neuvedená
	Telefónne číslo	neuvedené

*Poznámka: * týka sa len právnickej osoby
** týka sa len fyzickej osoby*

Časť B – Popis posudzovanej stavby

Genéza
K stavbe „Výťah bytového domu“ na Palisádach č. 4 bolo dňa 19.12.2024 vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy č. MAGS OUIK 61779/2024-651175/Dim. Navrhovaná prístavba výťahu k bytovému domu bola v tom čase navrhnutá ako plnostenný kubus s pôdorysnými rozmermi 2,050 m x 3,625 m pri jeho dvorovej fasáde. Jednotlivé stanice mali byť umiestnené na medzipodestách existujúceho schodiska, s využitím upravených existujúcich okenných otvorov na vstup do predsienky pred výťahom. Výška hornej hrany atiky výťahového kubusu bola navrhovaná na úrovni +19,800, t.j. 0,300 m nad úrovňou hrebeňa existujúcej strechy ($\pm 0,000$ bola stanovená na úrovni podlahy 1.NP, t.j. 0,980 m nad úrovňou ulice). Úroveň hornej hrany atiky prevyšovali len telesá existujúcich komínov. Z urbanisticko-architektonického hľadiska obsahovalo záväzné stanovisko aj záväznú podmienku, cit.: „navrhovanú výšku hornej hrany atiky stavby výťahu považujeme v danom prípade za maximálnu prípustnú“.

Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“)
Aktuálne predložená PD rieši prístavbu telesa výťahu k bytovému domu s určitými odchýlkami oproti pôvodnému zámeru. Prístavba výťahu má byť podobne situovaná vo dvorovej časti pozemku, pri obvodovej stene existujúceho schodiskového rizalitu. Na úrovni terénu dvora (úroveň 1.PP = -2,630 m) má byť odstránené existujúce exteriérové schodisko k zadnému vstupu do domu a na jeho mieste má byť vybudované nové schodisko v zúženej šírke 900 mm. Existujúci vstupný otvor zadného (dvorového) vstupu má byť mierne rozšírený, pričom jedna polovica má slúžiť na vstup z medzipodesty schodiska domu cez nové exteriérové schody na dvor a druhá na vstup z medzipodesty do výťahu, ktorého šachta má byť umiestnená na mieste odstránenej časti

exteriérového schodiska. Výtahová šachta s vonkajšími pôdorysnými rozmermi 1,825 m x 1,800 m má byť presklená a nadväzovať na obvodovú stenu schodiskového rizalitu. Na všetkých medzipodestách majú byť existujúce okenné otvory rozšírené na 2,300 m a ich parapet má byť znížený na úroveň podlahy medzipodesty. Polovica vzniknutého otvoru má slúžiť ako okno a polovica ako vstup do výtahu. Výtahová šachta je navrhnutá ako presklený kubus, ktorého horná hrana atiky má byť na úrovni +20,300 m, čo je 0,800 m nad úrovňou existujúcej strechy, t.j. o 0,500 m vyššie, než v pôvodnom zámere.

Výrazným rozdielom oproti pôvodnému schválenému zámeru je v súvislosti s prístavbou výtahu navrhovaná úprava strechy. Po obvode najvyššej, plochej, časti strechy má byť v celom rozsahu umiestnené zábradlie, ktorého horná hrana má presahovať nad úroveň atiky výtahovej šachty (+20,300 m), t.j. viac ako 21 m nad úrovňou ulice. Deklarovaným účelom ohradenia strechy zábradlím je údržba strechy a presklených fasád výtahovej šachty. Výška zábradlia je navrhnutá 1,100 m. V strede plochej časti strechy je v pôdoryse aj vo vizualizácii naznačená nová pochôdzna vrstva v drevenom vzhľade. Vstup na strechu má byť cez existujúci výlez na úrovni 6.NP, ktorý sa nachádza v mezonetovom byte č. 10 na 4. a 5. poschodí (5.NP a 6.NP), podľa LV č. 6700 vo vlastníctve stavebníka, ktorého zastupuje žiadateľ.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia

PD nerieši napojenie na verejnú komunikáciu ani statickú dopravu.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ)

	Pôvodný stav	Navrhovaný stav	Údaje po overení*
výmera záujmového územia	265,0 m ²	bez zmeny m ²	m ²
zastavaná plocha	186,0 m ²	187,1 m ²	183,0 m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží	1098,0 m ²	1143,0 m ²	m ²
podlažná plocha bytovej funkcie	1098,0 m ²	1143,0 m ²	m ²
podlažná plocha nebytovej funkcie	0 m ²	0 m ²	m ²
zeleň na teréne	65,0 m ²	60,5 m ²	m ²
spevnené plochy	17,0 m ²	15,4 m ²	m ²
počet bytov	10	bez zmeny	
počet podzemných podlaží	1	bez zmeny	
počet nadzemných podlaží	6	bez zmeny	
podkrovia / ustúpené podlažie	Nie	bez zmeny	
počet parkovacích miest	0	bez zmeny	

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 (ďalej len „ÚPN“) uvádzame

z hľadiska funkčného využitia územia

číslo funkcie 101

Vo funkčnom využití územia: číslo funkcie 101 - **viacpodlažná zástavba obytného územia**, patria viacpodlažné bytové domy medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Navrhovanou prístavbou výtahu k existujúcemu bytovému domu sa z hľadiska funkčného využitia záujmového územia **zachováva pôvodný stav – obytná funkcia** a nemení sa podiel obytnej funkcie z celkovej podlažnej plochy nadzemej časti zástavby celej funkčnej plochy č.101;
Predložený stavebný zámer je z hľadiska funkčného využitia územia v súlade s ÚPN.

z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby)						číslo funkcie	101	
stabilizované územie						regulačný kód	-	
	plošné bilancie		intenzita využitia - záujmové územie			intenzita využitia – stabilizovaná funkčná plocha 101		
výmera záujmového územia	265,0	m ²		exist. stav	návrh		exist. stav	návrh
zastavaná plocha	187,1	m ²	IZP	0,69	0,70	IZP	0,621	0,621
podlažná plocha (NP)	1143,0	m ²	IPP	4,14	4,31	IPP	3,044	3,053
započítateľná zeleň	60,5	m ²	KZ	0,23	0,23	KZ	0,305	0,305
Dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku (IZP, IPP a KZ) sú v intenciách existujúcej zástavby vytvárajúcej kompaktné mestské prostredie v zmysle požiadaviek ÚPN. Vyššia hodnota IPP na riešenom pozemku v porovnaní s typovo príbuznou zástavbou danej funkčnej plochy vyplýva najmä z dominantnej výšky bytového domu v existujúcom stave v rámci dotknutej funkčnej plochy. Stavbou výťahu sa IZP a IPP oproti existujúcim hodnotám na záujmovom pozemku, ako aj v rámci celej posudzovanej časti funkčnej plochy navýšia len o minimálne hodnoty, čo považujeme z hľadiska existujúcej compactnej mestskej urbanistickej štruktúry za prípustný nárast. Z hľadiska sledovaných územnoplánovacích ukazovateľov IZP, IPP a KZ návrh rešpektuje princíp stabilizovaného územia.								
Z hľadiska navrhovaného riešenia strechy: Strecha je v rámci územia funkčnej plochy 101 a tejto časti uličnej fronty ulice Palisády už v existujúcom stave výškovo dominantná. Umiestnenie zábradlia po obvode najvyššej časti strechy (ohraničujúce plochu strechy približne o rozlohe 50 m ²), pričom deklarovaným účelom je údržba strechy a presklených fasád výťahovej šachty, ovplyvní obraz strešnej krajiny dotknutej časti stabilizovaného územia. V dotknutej stabilizovanej funkčnej ploche je strešná krajina pomerne exponovaná v pohľadoch z okolia Bratislavského hradu a zo svahov pod ulicou Mudroňova. Strešné terasy, ako cudzorodý prvok v rámci historickej strešnej krajiny PZ CMO, sa v existujúcom stave na strechách dotknutej časti stabilizovaného územia nenachádzajú. Z tohto hľadiska navrhované ohraničenie strechy zábradlím, vytvárajúce na streche plochu charakteru strešnej terasy, nerešpektuje charakteristické princípy riešenia striech v dotknutom stabilizovanom území.								
z hľadiska regulatívov urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta								
Riešený bytový dom je v rámci radovej zástavby ulice Palisády svojou existujúcou výškou 6.NP výškovo dominantný. Navrhovaná stavba výťahu má výškou hornej hrany atiky presahovať existujúci hrebeň strechy o 0,800 m a dosiahnuť tak celkovú výšku + 21,280 m nad úrovňou ulice, čím v rozsahu hmoty šachty presiahne prípustný výškový limit zástavby +21,000 m určený záväznou reguláciou v rámci územia PZ CMO – zóna A. Navrhované zábradlie najvyššej časti strechy má svojou hornou hranou podľa predložených rezov výšku atiky výťahovej šachty ešte presahovať, zároveň má presahovať aj výšku hornej hrany komínových telies.								

Časť D - Záverečné stanovisko

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že posudzovaná stavba NIE JE V SÚLADE s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.
--

Časť E – Odvôvodnenie

Ako bolo uvedené vyššie, navrhovaná prístavba nerešpektuje maximálnu prípustnú výšku zástavby v území kompaktného mesta – zóna A, ktorá je určená hodnotou 21,0 m. Zvýšenie hornej hrany atiky strechy výťahovej šachty oproti pôvodnému zámeru schválenému záväzným stanoviskom hl. mesta

č. MAGS OUIČ 61779/2024-651175/Dim nerešpektuje záväznú podmienku určenú v tomto záväznom stanovisku, cit.: „navrhovanú výšku hornej hrany atiky stavby výťahu považujeme v danom prípade za maximálnu prípustnú“.

Zároveň, navrhované riešenie zabezpečenia najvyššej časti strechy zábradlím ohraničujúcim plochu o rozlohe približne 50 m² a opatrenie časti strechy novou pochôdznou vrstvou z dreva/drevoplastu evokuje zámer využitia strechy ako strešnej terasy k mezonetovému bytu č. 10 na 5. a 6.NP, z ktorého je na strechu prístup cez existujúci výlez z daného bytu a ktorého vlastník je v žiadosti uvedený ako stavebník. STN 74 3305 Ochranné zábradlia definuje, že na pochôdzných plochách s obmedzeným prístupom osôb (kontrolné plošiny a pod.) sa môže osadiť iba dvojtyčové zábradlie s dvomi vodorovnými alebo šikmými tyčami a zarážkou (ochrannou lištou). Na pochôdzných plochách s voľným prístupom osôb (budovy na bývanie, budovy občianskej vybavenosti) sa osadzujú zábradlia plné, mrežové alebo so zvislými prvkami, pričom medzi zvislými prvkami zábradlia môžu byť maximálne medzery 120 mm. Navrhované zábradlie podľa predložených podkladov zodpovedá požiadavkám zábradlia pre pochôdzne plochy s voľným prístupom osôb (bytové budovy, verejné budovy) a má charakter zábradlia pobytovej terasy. Takéto riešenie je v rozpore s riešením striech v rámci dotknutého stabilizovaného územia, mohlo by vytvoriť precedens pre ďalšie podobné zámery a zároveň časom viesť k nežiadúcemu narastaniu hmoty riešenej strechy napríklad svojvoľným dopĺňaním tieniacich prvkov, mobiliáru a pod.

Zámer prístavby výťahovej šachty je potrebné výškovo upraviť tak, aby zodpovedal maximálnej výške zástavby do 21 m nad úrovňou ulice a bez možnosti využitia strechy ako strešnej terasy.

Časť F - Doplnujúce informácie k vyhodnoteniu

V prípade podania novej žiadosti o záväzné stanovisko je potrebné korektne a komplexne spracovať dokumentáciu, v rámci ktorej budú jednotlivé jej časti zosúladené a musia rešpektovať požiadavky príslušných právnych predpisov a ÚPN.

Časť G – Vyjadrenie mestskej časti

Mestská časť Bratislava	Staré Mesto
Dátum vydania	23.07.2025
Výroková časť	
K uvedenej stavbe sa Mestská časť Bratislava-Staré Mesto ako orgán územného plánovania nebude vyjadrovať .	

Časť H - Upozornenie / Iné

Záujmové územie je zasiahnuté ochranným pásmom cintorína.

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 – Staré Mesto, Vajanského nábrežie 3, 814 21 Bratislava
Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR – Informačný systém
Magistrát ODI, OUIK – archív

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