

**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pani

Ing. Tamara Melikantová

MT Inžiniering, s.r.o.

Kapicova 7

851 01 Bratislava

Váš list
21.01.2025Naše poradové číslo
**MAGS OUIČ 48436/2025-
151749/Dim**V Bratislave
31.03.2025**VEC:****Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy**

stavebník:	XX XXXXXXXXXX, v zastúpení MT Inžiniering, s.r.o.
stavba:	Rodinný dom
pozemky, parc. č., k. ú.:	XXXXXXXXXXXXXXXXX; k. ú. Staré Mesto
miesto stavby:	Valašská ulica č. 9
žiadosť doručená dňa:	21.01.2025
druh podanej dokumentácie:	overovacia štúdia
spracovateľ dokumentácie:	Beeli s.r.o.
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Lilla Menyhartová autorizovaný architekt 2508AA
dátum spracovania dokumentácie:	10/2024

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. 4 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 vo veci posudzovanej stavby **záväzné stanovisko podľa § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 až 5 a ods. 9 až 12, § 40a ods. 3, 4 a 6, § 40b a § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov a § 31f zákona č. 377/1990 Zb.**

Predložená projektová dokumentácia („PD“) rieši: zmenu dokončenej stavby – rodinného domu na ulici Valašská 9 v Bratislave. Záujmový pozemok je situovaný v lokalite so zástavbou staršími rodinnými domami, v bloku ohraničenom ulicami Valašská, Hýrošova, Západný rad a Mlynská dolina. V bloku prevažuje rôzne novodobou upravená pôvodná zástavba prízemných rodinných dvojdomov so šikmými strechami, ktorá z južnej strany nadväzuje na blok hustejšej, kompaktnejšej zástavby radovými rodinnými domami.

Pozemok, na ktorom sa nachádza riešený starší rodinný dom, má obdĺžnikový tvar s miernym spádom k ulici. Z troch strán je ohraničený susednými pozemkami. Existujúci rodinný dom na záujmovom pozemku je súčasťou dvojdomu, t.j. je so susedným domom zo západnej strany tesne spojený jednou stenou. Rodinný dom je situovaný 4,720 m od uličnej čiary, má pôdorysný tvar L, s rozmermi uličného krídla 10,070 m x 9,005 m a dvorového krídla 7,500 m x cca 4,500 m. Medzi domom a ulicou sa nachádza oplotená predzáhradka so zeleňou, ktorá je typickým prvkom v zástavbe dotknutého bloku. Rodinný dom je prízemný, úroveň podlahy 1.NP

EMAIL
info@bratislava.sk**IČO**
00 603 481**ONLINE**
www.bratislava.sk

je na kóte +173,340 m.n.m. BPV, čo je približne 0,200 m nad úrovňou prilahlého terénu dvora. Strecha objektu je manzardová s využitým podkrovím, s hrebeňom na kóte +181,940 m.n.m BPV. Smerom do záhrady/dvora je hranica pozemku obostavaná prízemnou prístavbou na pôdoryse v tvare L s rozmermi približne 4,450 m x 9,775 m a 11,730 m x 4,250 m zastrešenou plytkou pultovou strechou s hrebeňom na kóte +177,550 m.n.m. BPV. Úroveň podlahy je na kóte +174,000 m.n.m. BPV. Prístavba, v ktorej je umiestnená garáž, vytvára v strede menší obostavaný dvor, ktorý tvorí spevnená plocha.

Predložená PD navrhuje zmenu dokončenej stavby existujúceho rodinného domu, ktorá má spočívať v takmer kompletnej odstránení pôvodného rodinného domu vrátane prístavby a výstavbu nového rodinného domu na takto vytvorenom stavebnom pozemku. Navrhovaná zmena dokončenej stavby charakter novostavby, nakoľko nejde o nadstavbu, prístavbu alebo vstavbu do existujúcej stavby. Z existujúcej stavby majú byť na pozemku ponechané len tri úseky obvodových múrov na hranici pozemku, ktoré zároveň tvoria oplotenie pozemku.

Nový objekt rodinného domu je navrhovaný ako stavba s jedným podzemným, dvoma nadzemnými a jedným ustúpeným podlažím, s plochou strechou. Objekt má byť situovaný vo vzdialenosti 3,565 m od uličnej čiary, čím sa vyrovnáva predná stavebná čiara a uličná fasáda na úrovni 2.NP priamo nadväzuje na fasádu susedného domu. Na úrovni 1.NP je fasáda ustúpená. Medzi domom a oplotením má byť zachovaná zelená predzáhradka s novou brámkou a chodníkom pre peších z ulice. Západnou stenou je nový rodinný dom spojený so susedným domom, čím rešpektuje pôvodnú urbanistickú štruktúru - dvojdom. Rodinný dom má obdĺžnikový pôdorys s rozmermi 17,920 m x 9,780 m. V zadnej časti pozemku je navrhovaná terasa s bazénom. Výškové riešenie rodinného domu je navrhované nasledovne: $\pm 0,000 = 173,400$ m.n.m. BPV, úroveň plochy pochôdznej strechy nad 2.NP je +5,575 m smerom do záhrady a + 6,460 m smerom do ulice. Nad túto výšku má presahovať zábradlie pochôdznej strechy. Horná hrana atiky strechy ustúpeného podlažia je navrhovaná vo výške +10,455 m smerom do ulice a 9,790 m do záhrady. Kompozične pozostáva stavba z niekoľkých navzájom spojených hranolovitých hmôt, z hľadiska materiálového riešenia je najvýraznejším prvkom obklad vo vzhľade režného muriva celoplošne aplikovaný na hmote 2. a 3. NP.

Funkčne má rodinný dom pozostávať z jednej bytovej jednotky, pričom na úrovni 1.PP majú byť umiestnené skladovacie priestory a posilňovňa so saunou, na 1.NP sa má nachádzať denná časť dispozície, na 2.NP tri spálne, dve kúpeľne a spoločný balkón a na 3.NP spáľňa a pracovňa/hosťovská izba, kúpeľňa a WC. Strecha nad 2.NP je navrhovaná ako pochôdzna a má tvoriť terasu k priestorom na 3.NP. Podlažia sú prepojené dvojramenným schodiskom a výťahom pri západnej obvodovej stene.

Stavba je členená na nasledovné stavebné objekty:

SO 01 – rodinný dom

SO 02 – bazén

SO 03 – betónový múr

Objekty SO 02 a SO 03 nie sú v PD bližšie špecifikované.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Statická doprava je riešená na pozemku stavby v celkovom počte 3 PM na teréne. Dopravné pripojenie bude zabezpečené z miestnej cesty Valašská novým vjazdom šírky 3,50 m.

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

	Návrh	Exist. stav
výmera záujmového územia:	400,00 m²	400,00 m ²
zastavaná plocha:	168,00 m²	223,18
podlažná plocha nadzemných podlaží:	430,00 m²	446,36
zeleň:		
na teréne:	89,90 m²	66 m ²
nad podzemnými konštrukciami hr. substr. 1 m:	0,00 m²	0,00 m ²

započítateľná zeleň:	89,90 m²	66 m ²
spevnené plochy:	142,10 m² *	111 m ²
počet bytov:	1	1
počet podlaží PP/NP:	1/2/1	0/1/1
počet parkovacích miest:	3	neurčené

**plocha nekrytého bazénu sa v zmysle metodiky ÚPN započítava do spevnených plôch*

Posúdenie návrhu 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 nasledovnú záväznú reguláciu:

- Funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie**, územie kompaktného mesta – **zóna C**;

MÁLOPODLAŽNÁ ZÁSTAVBA OBYTNÉHO ÚZEMIA, ČÍSLO FUNKCIE 102

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch 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. **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 Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, **ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50%** zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

- Intenzita využitia územia:

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území **akceptovať, chrániť a rozvíjať**. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre:

- **v ostatnom území centra mesta** prevláda v rámci stabilizovaných území blokový charakter existujúcej zástavby. V rámci jednotlivých funkčných plôch sa môžu nachádzať bloky zástavby s odlišnou intenzitou zástavby. Z hľadiska ich dostavby sa požaduje **rešpektovať typický charakter bloku. Určujúce sú regulatívy (stavebná čiara, výška, odstupy a pod.) vyplývajúce z existujúcej stavebnej štruktúry bloku.**

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitost', ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. **Ak 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.**

- **Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:**

Záujmové parcely sú súčasťou územia kompaktného mesta - **územie zóny C**, kde je potrebné zohľadniť a rešpektovať:

- charakteristickú blokovú štruktúru vytvorenú založenou uličnou sieťou a jej **výškové zónovanie**,
- charakteristickú štruktúru územia mestských víl a rodinnej zástavby v priestore zón Machnáč, Bôrik a Patrónka, ktoré spolu s prírodným reliéfom tvoria základ veduty mesta,
- homogenitu urbanistických blokov mestského charakteru s predpokladom pre umiestňovanie centrotvorných funkcií a vytváranie mestského prostredia s verejne prístupnými plochami námestí, zelene a vnútroblokov.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia územia:**

- Vo funkčnom využití územia: obytné územia, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, patria **rodinné domy** medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. **V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú.** Navrhovaný objekt je v PD označený ako rodinný dom.
- Za rodinný dom v zmysle ÚPN je považovaný objekt podľa pôvodnej definície uvedenej v stavebnom zákone (zákon č. 50/1976 Z.z.): *„Rodinný dom je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie.“*
- V zmysle vyššie uvedeného sa pri posudzovaní stavby z hľadiska podmienok funkčného využitia plôch podľa ÚPN do počtu nadzemných podlaží nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, **ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50%** zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Podlažnosť navrhovanej stavby:

1.PP

1.NP – zastavaná plocha 168 m²

2.NP – zastavaná plocha 139,776 m²

3.NP – zastavaná plocha 83,46 m².

Zastavaná plocha ustupujúceho podlažia je väčšia ako 50% zastavanej plochy 2.NP.

- Posudzovaná stavba **nie je v súlade s ÚPN z hľadiska funkčného využitia územia**, keďže v danej funkčnej ploche je s ohľadom na charakter a štruktúru existujúcej zástavby pre funkciu bývania prípustný len typologický druh „rodinný dom“, ktorého definíciu z hľadiska podlažnosti navrhovaná stavba nespĺňa. Ustupujúce podlažie má zastavanú plochu väčšiu ako 50% zastavanej plochy podlažia pod ním, následkom čoho je celková podlažnosť navrhovanej stavby jedno podzemné a tri plnohodnotné nadzemné podlažia, čo je nad rámec podlažnosti určenej vyššie uvedenou definíciou pre rodinný dom.

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

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmový pozemok návrh	intenzita využitia - priemer. hodnoty vo FP
- výmera záujmový pozemok:	400,00 m ²		
- zastavaná plocha:	168,00 m ²	IZP= 0,420	IZP= 0,347
- podlažná plocha (NP):	430,00 m ²	IPP= 1,075	IPP= 0,666
- započítateľná zeleň:	89,90 m ²	KZ= 0,225	KZ= 0,464
-			

kód funkcie 201	existujúci stav funkčnej plochy	stav funkčnej plochy vrátane navrhovanej stavby	Navrhovaná stavba
IZP	hraničné hodnoty 0,171 – 0,523	0,337	0,420
IPP	hraničné hodnoty 0,308 – 1,186	0,651	1,075
KZ	hraničné hodnoty 0,277 – 0,716	0,523	0,225

- Navrhovaný investičný zámer **nie je z hľadiska hmotovo–priestorového riešenia v súlade s ÚPN**. Hodnotíme ho ako zásah do územia, ktorý je nad rámec stavebných intervencií zachovávajúcich charakter stabilizovaného územia. Index zastavanej plochy (IZP) a index podlažnej plochy (IPP) na záujmovom pozemku prevyšujú priemerné hodnoty, ktoré dosahujú objekty v existujúcej uličnej línii dotknutej funkčnej plochy. Koeficient zelene (KZ) je naopak pod priemernou hodnotou v rámci danej funkčnej plochy.
- Hodnota IPP navrhovanej stavby je v porovnaní s existujúcou zástavbou dotknutej funkčnej plochy výrazne nad priemernou hodnotou, čo vyplýva z podlažnosti, ktorá prevyšuje tak podlažnosť existujúceho objektu na záujmovom pozemku, ako aj podlažnosť väčšiny objektov v dotknutej funkčnej ploche. Vyššiu hodnotu IPP dosahujú iba pozemky, ktoré sa nachádzajú v náročnej polohe pri ulici Hýrošova.
- Koeficient zelene dosahovaný na záujmovom pozemku je v porovnaní s ostatnými existujúcimi pozemkami dotknutej funkčnej plochy najnižší, čo je dôsledkom pomerne vysokej hodnoty indexu zastavanej plochy, ale aj vysokého podielu spevnených plôch (bazén, parkovacie plochy).
- Aby navrhovaná stavba nevnašala do územia neprijateľný kontrast, resp. neúmerne zaťaženie pozemku, je potrebné návrh prispôbiť pomerne malej rozlohe pozemku, ktorá je daná historickou parceláciou.
- **z hľadiska regulatívov urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:**
- Stavba sa bočnou stenou dotýka susedného rodinného domu, čím rešpektuje pôvodnú urbanistickú štruktúru dotknutej časti územia, ale svojou hmotou, výškou a tvarom pôsobí voči nemu výrazne kontrastne. V rámci danej lokality by mala byť zachovaná menšia mierka zástavby a jednotlivé dvojice objektov by sa mali navzájom hmotovo a výškovo zosúladiť/rešpektovať.
- **z hľadiska dopravného vybavenia:**
- Záujmový pozemok nie je v kolízii so žiadnym výhľadovým dopravným zámerom.

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

K navrhovanej stavbe sa **Mestská časť Bratislava – Staré Mesto** nevyjadrila v zmysle § 31f ods.6 zákona č. 377/1990 Zb.

ODÔVODNENIE:

Záverom uvádzame, že po posúdení predloženej dokumentácie je zrejmé, že predložený návrh stavby nie je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, nakoľko nie sú rešpektované charakteristické princípy existujúcej stabilizovanej urbanistickej štruktúry, navrhovaná stavba nespĺňa náležitosti typologického druhu rodinného domu a tým je jej umiestnenie v stabilizovanom území neprípustné.

UPOZORNENIE:

Súčasťou vyjadrení jednotlivých odborných zložiek, ktoré sa k PD vyjadrujú z pohľadu nimi sledovaných záujmov a vstupujú do tvorby záväzného stanoviska sú aj požiadavky, ktoré majú

byť zapracované do upraveného návrhu stavby, tieto však nie sú predmetom tohto záväzného stanoviska.

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

Toto záväzné stanovisko nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza záväzné stanovisko dotknutého orgánu požadované podľa osobitných predpisov a stanovisko dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov.

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: 1. potvrdený výkres „Pôdorys ustúpeného podlažia“

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Vajanského nábrežie 3, 814 21 Bratislava
potvrdené výkresy: Overený zastavovací plán /Koordinačná situácia, M 1:500/
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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