



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**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 stavebného zámeru záväzné stanovisko podľa § 21 Stavebného zákona, § 24, 24a, § 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 OUIC 52946/2025-396971/Kol
Dátum podania žiadosti	10.04.2025
Dátum vydania	28.05.2025
Typ konania	Stavebný zámer
Lehota platnosti	2 roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi
Doložka súladu k projektu stavby	Nevyžaduje sa
Prílohy stanoviska	Celková situácia, M 1:250

Časť A - Identifikačné údaje

Typ žiadosti		
ID dokumentu		Neuvedený
Typ žiadosti	A/ B/ C/ D/ E/ F/ G/ H	C
Identifikačné údaje žiadateľa/ stavebníka		
Žiadateľ	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	Architektonická dielňa Collegium, s.r.o.
	Adresa/Sídlo	Mierová 161, 821 05 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	Neuvedená
	IČO*	17324530
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Stavebník	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Adresa/Sídlo	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Korešpondenčná adresa	Neuvedené
	IČO*	Neuvedené
	Emailová adresa	Neuvedené
	Telefónne číslo	Neuvedené
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	Neuvedené
	Dátum narodenia**	Neuvedené

Základné údaje o stavbe / súbore stavieb		
ID stavby		255AE9
Identifikačné údaje stavby/súboru stavieb	Typ stavby	Neuvedené
	Názov stavby	Vstavba obytného podkrovia a prístavba výťahu
	Miesto stavby / súboru stavieb	Kulíškova xxxxxxx, 821 08 Bratislava
	Katastrálne územie	Nivy
	Stavebné pozemky	xxxxxxx
	Pozemky hlavného mesta	Neuvedené
Členenie stavby/ súboru stavieb	Hlavná stavba	jestvujúca Bytová budova
	Členenie hlavnej stavby podľa účelu	1120
	Ostatné stavby	Neuvedené
Dokumentácia stavby		
Dokumentácia stavby	Projektová dokumentácia	Dokumentácia pre účel vydania záväzného stanoviska
Spracovateľ		Architektonická dielňa Collegium, s.r.o., Mierová 161, 821 05 Bratislava
Zodpovedný projektant		xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx autorizovaný architekt xxxxxxxx
Dátum spracovania		03/2025

Poznámka: * týka sa len právnickej osoby

** týka sa len fyzickej osoby

Časť B – Popis posudzovanej stavby

Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“)
Objekt bytovej budovy na Kulíškovej ulici č. 15 má 4 NP, šikmú valbovú strechu s neobytnou povalou. Nachádzajú sa v ňom 4 byty – jeden byt na podlaží. Objekt je podpivničený. V podzemnom podlaží sa nachádzajú pivničné kobky a spoločné skladové priestory. Vertikálnu komunikáciu tvorí schodisko, ktorého hmota čiastočne vystupuje z pravidelného pôdorysu na strane dvorovej časti. Bytová budova ukončuje uličnú radovú zástavbu bytových budov z 50 tých rokov 20. stor., ktorý je súčasťou historickej radovej uličnej zástavby na Kvačalovej ulici. Väčšina pôvodných bytových domov v lokalite má zrealizované stavebné úpravy pôvodných striech (vstavby, prípadne nadstavby s upravenými tvarmi strechy). Táto zástavba dodržiava jednotnú výškovú úroveň strešnej rímsy a hrebeňa strechy. Zámerom investora je riešenie nevyhovujúceho stavebno – technického stavu krovu a strechy a absencie výťahu v menšej 4 – podlažnej bytovej budove na Kulíškovej ulici č. 15 v lokalite Nivy. V súvislosti s rekonštrukciou krovu a strechy a prístavbou výťahu v dvorovej časti v mieste súčasnej spevnenej plochy je súčasťou navrhovaného zámeru aj obnova a zateplenie fasád bytovej budovy a rozšírenie existujúcej bytovej jednotky na poslednom 4.NP o priestory podkrovia. Pôvodne 4 izbový byt sa po realizácii navrhovaného zámeru rozšíri na mezonetový byt s 5 obytnými miestnosťami. Denná zóna – obytný priestor, kuchyňa, terasa – je na hornej úrovni. Dispozícia spodnej úrovne sa zásadne nemení. V navrhovanom riešení tu bude spálňa, detské izby, kúpeľne a schodisko. Navrhovaná konštrukcia strechy kopíruje pôvodný profil strechy a rovnako aj striech susedných objektov radovej zástavby. Výška hrebeňa zostáva na + 18,200 m, výška rímsy na +12,400 m. Namiesto súčasného ukončenia valbou je navrhnuté ukončenie zalomenou štítovou stenou s terasou. Touto úpravou sa obytný priestor otvorí štítom (zasklenými stenami) na južnú stranu. Navrhovaná prístavba výťahu je uvažovaná na severovýchodnej strane objektu v dvorovej nezastavanej časti pozemku vo väzbe na čiastočne vystúpenú hmotu schodiska. Hmota schodiska bude navýšená o atiku, ktorá bude ukončená v rovnakej výškovej úrovni ako „vikier“ a nová výťahová šachta. Pri rekonštrukcii krovu a strechy je dodržaný základný profil pôvodnej valbovej strechy (výška strešnej rímsy a výška hrebeňa).

Stavba z hľadiska dopravného riešenia

Navrhovaný zámer nemá dopad na bilanciu celkového počtu parkovacích miest pre objekt bytovej budovy. Rozšírením 4 - izbovej bytovej jednotky na 5-izbovú nedôjde vo výpočte k zmene počtu stojísk na účelovú jednotku. Vstavbou obytného podkrovia a prístavbou výťahu nedôjde k navýšeniu nárokov statickej dopravy.

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	269,00 m ²	269,00 m ²	m ²
zastavaná plocha	137,00 m ²	147,00 m ²	m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží	569,20 m ²	712,00 m ²	m ²
zeleň			
na teréne	98,00 m ²	98,00 m ²	m ²
spevnené plochy	33,70 m ²	24,00 m ²	m ²
počet bytov	4	4	
počet 1-izbových bytov	0	0	
počet 2-izbových bytov	0	0	
počet 3-izbových bytov	0	0	
počet 4-izbových bytov	4	3	
počet viac ako 4-izbových bytov	0	1	
počet podzemných podlaží	1	1	
počet nadzemných podlaží	4	4	
podkrovia/ ustúpené podlažie	Nie/Nie	Áno/Nie	
počet parkovacích miest	8	8	

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 a 10 (ďalej len „ÚPN“) uvádzame

z hľadiska funkčného využitia územia			číslo funkcie	101
Vo funkčnom využití územia: viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101 patria viacpodlažné bytové domy medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy.				
Predložená zmena dokončenej stavby je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia 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 návrh	rozmedzie intenzity využitia vo FP	
výmera záujmového územia	269,00 m ²			
zastavaná plocha	147,00 m ²	IZP	0,55	IZP 0,45 – 1,00
podlažná plocha (NP)	712,00 m ²	IPP	2,65	IPP 2,01 – 5,50
započítateľná zeleň	98,00 m ²	KZ	0,36	KZ 0,21 – 0,43

Navrhovaná zmena dokončenej stavby nenaruša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby.

Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný - dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku dosahujú porovnateľné hodnoty ako objekty vo funkčnej ploche, ktoré už prešli transformáciou v súlade s funkčným využitím predmetného územia. Svojou mierkou a osadením na pozemku rešpektuje existujúcu uličnú čiaru a okolitú zástavbu.

Uvažovaný investičný zámer **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

z hľadiska verejného dopravného vybavenia

Stavba Bytová budova Kulíškova 15 - Vstavba obytného podkrovia a prístavba výťahu na pozemku parc. č. xxxxxx, k. ú. Nivy, nie je dotknutá výhľadovým dopravným zámerom.

Časť D - Záverečné stanovisko

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že posudzovaná stavba

JE V SÚLADE

s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Časť E - Podmienky

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, opierajúc sa o zásady a regulatívy záväznej časti ÚPN, orgán územného plánovania z hľadiska ním chráneného verejného záujmu **uplatňuje záväzné podmienky** v nasledovnom rozsahu:

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia

Stavebník je povinný za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta predložiť hlavnému mestu každú zmenu projektovej dokumentácie (§ 9 ods. 2 Stavebného zákona), a to i po zapracovaní uplatnených stanovísk a vyjadrení, ktorou sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel využitia stavby.

z hľadiska ochrany životného prostredia

Rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:

- o zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a terás do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadržiavacej schopnosti podlažia;
- o zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znížovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály.

Časť F – Vyjadrenie mestskej časti

Mestská časť Bratislava	Ružinov
K posudzovanej stavbe sa príslušná mestská časť nevyjadrila v zmysle § 7d zákona č. 377/1990 Zb.	

Časť G - Upozornenie / Iné / Doplnujúce informácie

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

Územím prechádza navrhovaná verejnoprospešná stavba Nosný systém MHD – špeciálna dráha (D54).

V prípade, že stavebník uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku či správy hlavného mesta SR Bratislavy, je potrebné tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

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.

Príloha: potvrdený výkres: Celková situácia, M 1:250

Co: MČ Bratislava – Ružinov
Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR – Informačný systém
Magistrát ODI, OUIK – archív

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