



**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 posudzovanej stavby záväzné stanovisko podľa § 21 Stavebného zákona, § 24, 24a, § 40c, § 40e ods. 4 a 5 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 52041/2025-434364/Dim
Dátum podania úplnej žiadosti	15.04.2025
Dátum vydania	11.06.2025
Typ konania	Zlúčené územné a stavebné konanie
Lehota platnosti	2 roky
Doložka súladu k projektu stavby	Vyžaduje sa
Prílohy stanoviska	1. REZ A-A, B-B 2. PÔDORYS 4 NP 3. PÔDORYS POVALY

Časť A - Identifikačné údaje

Typ žiadosti		
ID dokumentu		neuvedené
Identifikačné údaje žiadateľa/ stavebníka		
Žiadateľ	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Adresa/Sídlo	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Korešpondenčná adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	IČO*	neuvedené
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Stavebník	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx AA stavby, s.r.o.
	Adresa/Sídlo	Cintorínska 264, 930 21 Jahodná
	Korešpondenčná adresa	Cintorínska 264, 930 21 Jahodná
	IČO*	51776391
	Emailová adresa	neuvedená
	Telefónne číslo	neuvedené
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Dátum narodenia**	neuvedené

Základné údaje o stavbe		
ID stavby		neuvedené
Identifikačné údaje stavby/súboru stavieb	Typ stavby	Pozemná stavba
	Názov stavby	Nadstavba BD Šoltésovej x, Bratislava
	Miesto stavby/ súboru stavieb	Šoltésovej x
	Katastrálne územie	Bratislava – Staré Mesto
	Stavebné pozemky	xxxxxxxxxxxxxxxx
	Pozemky hlavného mesta	-
Členenie stavby/ súboru stavieb	Hlavná stavba	Nadstavba BD Šoltésovej x, Bratislava
	Členenie hlavnej stavby podľa účelu	1120
	Ostatné stavby	-
Dokumentácia stavby		
Dokumentácia stavby	Projektová dokumentácia	Investičný zámer v rozsahu § 40 c zákona č. 200/2022 Z. z.
Spracovateľ		KETEB architekti s.r.o.
Zodpovedný projektant		xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx autorizovaný architekt xxxxxxxx
Dátum spracovania		Máj 2023

Poznámka: * týka sa len právnickej osoby

** týka sa len fyzickej osoby

Časť B – Popis posudzovanej stavby

Genéza
K investičnému zámeru bolo dňa 29.11.2023 vydané stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy („ďalej len „hlavné mesto“) pod č. MAGS OUIČ 54334/2023-584356, v ktorom na základe v tom čase predložených podkladov skonštatovalo, že z hľadiska funkčného využitia navrhovaný zámer nadstavby bytového domu o 1NP, ktoré má obsahovať 3 byty, spĺňa podmienky záväznej regulácie Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07, 08. Z hľadiska intenzity využitia záujmového územia bol investičný zámer posúdený ako hranične prípustný a navrhovaná intenzifikácia pozemku z hľadiska existujúcej zastavanosti, nárastu podlažnosti a podlažnej plochy bola vyhodnotená ako maximálna prípustná v dotknutej stabilizovanej funkčnej ploche. V stanovisku boli zároveň určené podmienky na zapracovanie do ďalšieho stupňa PD najmä z hľadiska dopravného riešenia, z hľadiska adaptácie na zmenu klímy a formálnych súčastí PD.

Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“)
PD rieši nadstavbu existujúceho bytového domu na nároží ulíc Šoltésovej a Chorvátskej ulice. Bytový dom je súčasťou bloku bytových domov pozostávajúceho z kompaktnej zástavby v línii uličnej čiar a uzatvoreného vnútorného dvora. Zástavba je tvorená staršími bytovými domami s podlažnosťou 3 - 4 NP so sedlovými strechami, ktoré už boli v niektorých prípadoch rôznorodo upravené na obytné podkrovia. Spolu s nadstavbou má dôjsť k celkovej obnove bytového domu, ktorý v existujúcom stave obsahuje 9 bytových jednotiek. Existujúci dotknutý bytový dom má pôdorysný tvar L, pričom jedno krídlo je orientované do ulice Šoltésovej, druhé krídlo do ulice Chorvátska, so skosením na nároží. Vstup do domu je z ulice Šoltésovej. Dom má podlažnosť 3 NP a sedlovú strechu so sklonom 41% do ulice Chorvátska a 34% do ulice Šoltésovej. Prízemie je oproti ulici zvýšené, dom je podpivničený. $\pm 0,00$ je stanovená na

úrovni podlahy zvýšeného prízemí, vo výške +1,770 m nad úrovňou chodníka. Hrebeň strechy je umiestnený vo výške +14,230 m.

Nadstavba v novej strešnej konštrukcii má byť umiestnená na celom pôdorysnom rozsahu existujúcej stavby a má obsahovať 3 bytové jednotky s oknami orientovanými do ulice aj do dvora. Byty sú navrhnuté ako 1 dvojizbový byt a 2 trojizbové byty. Každý byt má mať ešte jednu úroveň pod hrebeňom strechy, prístupnú vlastným schodiskom, kde sa má nachádzať otvorený priestor, ktorého využitie je navrhované ako „povala – detský kútik/pracovňa“. Každý byt má navrhnutý aj exteriérový priestor vo forme terasy. Pri strednom byte a byte na kraji krídla na Šoltésovej ulici je terasa tvorená výrezom v streche, v koncovom byte v krídle na ulici Chorvátska má byť exteriérový priestor riešený formou terasy na úrovni spodného podlažia orientovaný do dvora a menšou terasou vo výreze v streche smerom do ulice.

Nová strecha je navrhnutá ako mierne asymetrická, hrebeň strechy má byť umiestnený vo výške +16,915, čo je zvýšenie oproti existujúcemu stavu o +2,685 m. Sklon strechy je asymetrický - do dvora je navrhovaná plytšia strecha, čo má zabezpečiť dostatočnú podchodnú výšku v tejto časti bytov a tiež lepšie svetlotechnické podmienky.

V mieste skoseného nárožia má byť strecha prerušená obvodovým murivom vo forme nárožného vikiera s balkónom, ktorý je zastrešený sedlovou strechou.

Oproti zámeru hodnotenému vyššie uvedeným stanoviskom má predkladaná stavba mierne upravené riešenie strechy. V streche nie sú umiestnené pultové vikiere, ani presvetlenie podkrovia cez dve úrovne strešných okien. Vikier zostal len na nároží objektu, strecha v mieste dvoch terás orientovaných do ulice je v dotknutej ploche vynechaná (výrez) so zachovaním priebežnej strešnej rímsy. Do dvora má strecha priebežnú rímsu v úrovni +13,775m, bez prerušenia vikiermi. Plocha strechy nad terasou stredného bytu (smerom do dvora) je vynechaná formou výrezu v streche.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia

Bytový dom nedisponuje vlastným parkoviskom. Nárast počtu bytov o 3 bytové jednotky počíta s vytvorením 4 ks nových parkovacích miest – 2 ks na ulici Moskovská a 2 ks na ulici Šoltésovej.

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	754,00 m ²	nemení sa m ²	m ²
zastavaná plocha	353,00 m ²	nemení sa m ²	m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží	1059,00 m ²	1523,08 m ²	m ²
podlažná plocha bytovej funkcie	1059,00 m ²	1523,08 m ²	m ²
podlažná plocha nebytovej funkcie	0 m ²	0 m ²	m ²
Zeleň na teréne	362,00	nemení sa	
spevnené plochy	39,00 m ²	nemení sa m ²	m ²
počet bytov	9	12	
počet 1-izbových bytov	0	0	
počet 2-izbových bytov	4	5	
počet 3-izbových bytov	5	7	
počet 4-izbových bytov	0	0	
počet viac ako 4-izbových bytov	0	0	
počet podzemných podlaží	1	1	
počet nadzemných podlaží	3	4	
podkrovia/ ustúpené podlažie	Nie	Áno	
počet parkovacích miest	0	4	

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	
Zvýšením počtu bytov v rámci bytového domu nebude porušená záväzná regulácia ÚPN, ktorá v dotknutej funkčnej ploche určuje funkčné využitie plôch pre viacpodlažnú zástavbu obytného územia, kde prevládajúcim spôsobom využitia územia sú viacpodlažné bytové domy. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch zástavby nadzemnej časti dotknutej funkčnej plochy. Zvýšenie podlažnej plochy nadzemnej časti bytového domu o ďalšie plochy bytovej funkcie nebude mať negatívny vplyv na celkový podiel bytovej funkcie v dotknutej funkčnej ploche.						
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 návrh		intenzita využitia - záujmové územie návrh		intenzita využitia – dotknutá FP	
výmera záujmového územia	754,00 m²					
zastavaná plocha	353,00 m²		IZP	0468	IZP	0,504
podlažná plocha (NP)	1588,50 m²		IPP	2,02	IPP	stav 2,26 návrh 2,32
započítateľná zeleň	362,00 m²		KZ	0,480	KZ	0,384
- Objekt je súčasťou súvislej uličnej zástavby bloku ohraničeného ulicami Šoltésovej, Karadžičova, Lužická a Chorvátska ulica. Zástavba bloku sa skladá prevažne z bytových domov, ktoré majú v priemere 3 – 4 nadzemné podlažia a sedlovú strechu, v niektorých prípadoch s využitým podkrovím, prípadne s nadstavbou a upraveným tvarom strechy (napr. Chorvátska ulica č. 2, Šoltésovej č. 5 a 7). - Navrhovaná nadstavba nespôsobí zmenu rozsahu zastavanej plochy a zelene, tvar strechy sa zásadne nezmení, zvýši sa celková výška, podlažnosť a mierne narastie index podlažnej plochy. - Navrhované hmotovo-priestorové riešenie nenaruší charakter stabilizovaného územia. Zvýšenie hrebeňa strechy a podlažnosti objektu opticky zmenší aktuálne pomerne veľký výškový rozdiel medzi posudzovaným bytovým domom a susednými objektami na Chorvátskej ulici aj na Šoltésovej ulici. Podlažnosť nepresiahne prevládajúcu podlažnosť objektov v dotknutej stabilizovanej funkčnej ploche. Dosahované parametre intenzity využitia záujmového pozemku sa približujú ukazovateľom intenzity dosahovaným v rámci celej dotknutej funkčnej plochy v existujúcom stave, ale aj po úprave zostávajú oproti celkovým ukazovateľom v existujúcom stave mierne priaznivejšie. - Celkový index podlažných plôch v rámci celého územia dotknutej funkčnej plochy narastie navrhovanou nadstavbou len mierne (z hodnoty 2,26 na 2,32).						
z hľadiska regulatívov urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta						
Záujmové pozemky sú situované na území kompaktného mesta - zóna B - PZ CMO, kde je podľa regulácie ÚPN potrebné rešpektovať charakter a výškovú hladinu zástavby, ktoré predložená nadstavba v zmysle vyššie uvedených parametrov intenzity využitia územia rešpektuje. K žiadosti je priložené rozhodnutie Krajského pamiatkového úradu v Bratislave (KPÚ) č. Z-PUSR-051971/2024 zo dňa 24.06.2024, v ktorom je predložená nadstavba vyhodnotená ako prípustná v pamiatkovom území pri dodržaní stanovených podmienok.						
z hľadiska verejného dopravného vybavenia						
Nadstavba nie je v kolízii s verejnoprospešnými dopravnými stavbami.						

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.
- Posudzovaná stavba predstavuje z hľadiska dosahovaného indexu zastavanej plochy a indexu podlažných plôch maximálne prípustnú intenzifikáciu pozemku nachádzajúceho sa v stabilizovanom území.
- Z hľadiska farebného a materiálového riešenia stavby, ako aj z hľadiska metodiky obnovy existujúceho objektu rešpektovať podmienky rozhodnutia KPÚ Bratislava.
- Po realizácii stavebných prác je potrebné navrátiť existujúce plochy zelene do pôvodného stavu - najmä predzáhradku medzi uličnou čiarou a objektom. Záber zelene do rozsahu spevnených alebo zastavaných plôch sa nepripúšťa.
- Rešpektovať kapitolu č. 12.7. ÚPN: „Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy“:
 - Odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu
 - Z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády

Časť F – Vyjadrenie mestskej časti

Mestská časť Bratislava	Staré Mesto
Dátum vydania	17.04.2025
Výroková časť	
K uvedenej stavbe sa Mestská časť Bratislava-Staré Mesto ako orgán územného plánovania nebude vyjadrovať .	

Časť G - Upozornenie / Iné / Doplnujúce informácie

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

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.

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