

Navrhovateľ:

Ing. arch. Miroslav Hrušovský
Ing. arch. Linda Hrušovská
Vavrinecká 32, 831 52 Bratislava

Generálny projektant:

PANTOGRAPH s r.o.
Strážnická 2,
811 08 Bratislava I
mestská časť Staré Mesto
hrušovsky@pantograph.sk

Investičný zámer:

RODINNÝ DOM
VINOHRADY, BRATISLAVA

Stupeň:

**Projekt k žiadosti o odchýlku od záväznej časti územnoplánovacej
dokumentácie, ÚPN BA, v rozvojovom území – bez potvrdeného
investičného zámeru**

Zodpovedný projektant:

Ing.arch. Peter Kožuško
AA 2014

Bratislava, 04/2026

1. IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE

Stavba	RODINNÝ DOM VLAŠSKÁ
Miesto stavby	Vinohrady, Bratislava
Riešené parcely	4460/8, 334m2, záhrada 4469/17, 301m2, záhrada
Žiadateľ/Navrhovateľ	Ing. arch. Miroslav Hrušovský Ing. arch. Linda Hrušovská Vavrínecká 32, 831 52 Bratislava hrusovsky@pantograph.sk +421 910 977 837
Spracovateľ	PANTOGRAPH s.r.o. Strážnická 2, 811 08 Bratislava 1 hrusovsky@pantograph.sk
Zodpovedný projektant	Ing. arch. Peter Kozuško autorizovaný architekt SKA, reg. č. 2014 AA e-mail: kozusko@pantograph.sk

2. ODÔVODNENIE ŽIADOSTI

Predmetom tejto dokumentácie je návrh novostavby rodinného domu v lokalite Vinohrady – Vlašská ulica v Bratislave, spracovaný v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou hlavného mesta SR Bratislavy (ÚPN BA), funkčná plocha **B 102 – bývanie v rodinných domoch**.

Navrhovaný investičný zámer rešpektuje funkčné využitie územia a nemení jeho charakter. Predmetom žiadosti je výlučne **odchýlka od vybraného priestorového regulatívu**, konkrétne indexu zastavaných plôch (IZP), a to v zmysle ustanovenia § 26 ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave.

Navrhovaná odchýlka spočíva v **navýšení zastavanej plochy o 30m² - o 20 %** oproti hodnote stanovenej záväznou časťou ÚPN BA, a to **pri súčasnom znížení hrubej podlažnej plochy o 30m²** oproti maximálnej prípustnej hodnote podľa platných regulatívov. V dôsledku tohto riešenia nedochádza k navýšeniu stavebnej kapacity územia, naopak, dochádza k jej **redukcii z hľadiska celkového objemu a intenzity využitia**.

Navrhovaná úprava predstavuje **proporcionálnu výmenu medzi zastavanosťou a objemom stavby**, ktorej cieľom je dosiahnuť urbanisticky primeranejšie riešenie. Zníženie hrubej podlažnej plochy stavby vedie k:

- zníženiu priestorového a objemového pôsobenia stavby,
- zníženiu zafarbenia územia z hľadiska technickej infraštruktúry,
- zachovaniu mierky okolitej rodinnej zástavby,
- zlepšeniu vzťahu stavby k terénu, zeleni a verejnému priestoru.

Z urbanistického hľadiska umožňuje navrhované riešenie **lepšie rozloženie hmoty stavby v pôdoryse** pri súčasnom obmedzení jej výškového a objemového prejavu. Takýto prístup je v danom type územia vhodnejší než koncentrovanie objemu do vyššej alebo viacpodlažnej stavby, ktorá by bola síce formálne v súlade s regulatívmi, avšak menej priaznivá z hľadiska mierky a charakteru prostredia.

Navrhovaná odchýlka je zároveň v súlade s cieľmi udržateľného rozvoja územia, keďže podporuje:

- ekologickejší spôsob bývania,
- efektívnejšie využitie pozemku bez zvyšovania kapacity,
- vyšší podiel exteriérových obytných plôch a zelene v kontakte s terénom.

Z hľadiska verejného záujmu je podstatné, že navrhované riešenie **nezakladá žiadny dodatočný ekonomický ani kapacitný benefit pre investora**, ktorý by bol na úkor územia alebo mesta. Naopak, investor sa dobrovoľne zaväzuje k realizácii stavby s nižšou hrubou podlažnou plochou, než umožňuje záväzná časť územnoplánovacej dokumentácie, čím dochádza k **zníženiu intenzity využitia územia** oproti maximálnej prípustnej stavu.

Navrhovaná odchýlka preto predstavuje **vyvážené, primerané a verejným záujmom odôvodnené riešenie**, ktoré je plne v súlade s ustanovením § 26 ods. 4 zákona o hlavnom meste Bratislave, keďže:

- nemení funkčné využitie územia,
- rešpektuje charakter a mierku okolitej zástavby,
- prináša kvalitatívny urbanistický prínos,
- a znižuje celkovú intenzitu zástavby územia.

3. ZÁKLADNÉ ÚDAJE CHARAKTERIZUJÚCE STAVBU

Navrhovaná stavba je koncepčný návrh novostavby samostatne stojaceho rodinného domu určeného na trvalé bývanie, situovaného v lokalite Vlačská – Vinohrady, mesto Bratislava. Objekt je riešený ako jednopodlažný s jednoduchým hmotovým a architektonickým výrazom.

Návrh vychádza z charakteru existujúcej okolitej zástavby, ktorú tvoria prevažne rodinné domy, a rešpektuje mierku, proporcie a urbanistický kontext územia. Cieľom koncepcie je vytvoriť racionálne a vyvážené riešenie, ktoré prirodzene zapadá do prostredia a nenarúša charakter lokality.

Navrhované riešenie je spracované v koncepčnom stupni a jeho presné parametre budú spresnené v ďalšom stupni projektovej dokumentácie.

4. URBANISTICKÁ BILANCIA

Riešené územie sa nachádza v **rozvojovom území** s nasledovnými regulatívmi:

Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vnútorné mesto – mestské časti Ružinov, Nové Mesto, Karlova Ves, Petržalka

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
B	0,4	102	Malopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 400 – 600 m ²	0,25	0,40

Pozn. v prípade, že riešené územie nie je totožné s výmerou celej funkčnej plochy je výpočet bilancii potrebné dokazovať pre riešené územie investičného zámeru, nie celej funkčnej plochy.

Plocha riešeného územia investičného zámeru je 599,99m². Riešené územie je menšie ako majetkoprávny stav (635m²). Časť pozemku o výmere 35,01m² neuvažujeme využiť vzhľadom na existujúcu zeleň suseda, ktorú chceme zachovať a tento pozemok susedovi odpredať.

Tabuľka č. 1 – hodnoty jednotlivých ukazovateľov funkčného a priestorového využitia pre riešené územie zámeru definovaných podľa ÚPN BA:

Regulatívy platného ÚPN BA – B 102, rozvojové územie	Limity	Výmera
Výmera riešeného územia vo funkčnej ploche B 102	599,99 m ²	
IPP - Index hrubých podlažných plôch	0,40	239,99 m ²
Priemerná podlažnosť	2 NP	
IZP - Index zastavaných plôch	0,25	149,99 m ²
KZ - Koeficient zelene	0,40	239,99 m ²
Max. podiel podlažných plôch funkcie bývania	100%	239,99 m ²
Min. podiel podlažných plôch funkcie obč. vybavenosť	0%	0 m ²

Tabuľka č. 2 – návrh odchýlky s % vyjadrením nárastu/poklesu meniacich sa ukazovateľov voči Tabuľke č. 1:

Návrh odchýlky pre investičný zámer	Navrhované hodnoty		Vyjadrenie v %
Výmera riešeného územia vo funkčnej ploche B 102	599,99 m ²		
IPP - Index hrubých podlažných plôch	0,35	209,99 m ²	- 12,5 %
Priemerná podlažnosť	2 NP		
IZP - Index zastavaných plôch	0,30	179,99 m ²	+20 %
KZ - Koeficient zelene	0,40	239,99 m ²	0,0 %
Max. podiel podlažných plôch funkcie bývania	100%	209,99 m ²	- 12,5 %
Min. podiel podlažných plôch funkcie obč. vybavenosť	0%	0 m ²	0,0 %

Poznámka: IPP po zmene bude znižovať možnú hrubú podlažnú plochu zaokrúhlene z 240m² na 210m², avšak náš stavebný zámer uvažuje o využití iba 180m² a umiestnení celého objemu v jednom nadzemnom podlaží.