



**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, ods. 7 (pri líniových stavbách) 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 § 40e ods. 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 OUIK 50645/2025-164323/Dim
Dátum podania žiadosti	04.03.2025
Dátum vydania	16.04.2025
Typ konania /ohlásenia	konanie o stavebnom zámere
Lehota platnosti	2 roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi
Doložka súladu k projektu stavby	Nevyžaduje sa
Prílohy stanoviska	potvrdené výkresy: 1. výkres č. B03: „Pôdorys 4.NP – búracie práce“ 2. výkres č. B04: „Pôdorys 5.NP – búracie práce“ 3. výkres č. S03: „Pôdorys 4.NP – nový stav /stavebné práce“ 4. výkres č. S04: „Pôdorys 5.NP – nový stav /stavebné práce“

Časť A - Identifikačné údaje

Typ žiadosti a príslušnosť správneho orgánu		
ID dokumentu		MAG0P010W3KV
Typ žiadosti	A/ B/ C/ D/ E/ F/ G/ H	C - stavebný zámer
Identifikačné údaje žiadateľa/ stavebníka		
Žiadateľ	Titul, Meno, Priezvisko/ názov firmy	xxxxxxxxxxxxxx
	Adresa/ sídlo	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Korešpondenčná adresa	-
	IČO*	-
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	r.č. xxxxxxxxx
Stavebník	Titul, Meno, Priezvisko/ názov firmy	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Adresa/ sídlo	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Korešpondenčná adresa	-
	IČO*	-
	Emailová adresa	-

	Telefónne číslo	-
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	-
	Dátum narodenia**	xxxxxxxxxx
Základné údaje o stavbe/súbore stavieb -		
Identifikačné údaje stavby/súboru stavieb	ID stavby	-
	Typ stavby	-
	Názov stavby	Rozdelenie mezonetového bytu č.xx na dve samostatné bytové jednotky
	Miesto stavby/ súboru stavieb:	Zámocká xx
	Stavebné pozemky	xxxxx, xxxxxx, xxxx – k.ú. Staré Mesto
Členenie stavby/ súboru stavieb	Hlavná stavba	Byt č.xx
	Členenie hlavnej stavby podľa účelu	1120
	Ostatné stavby	-
Dokumentácia stavby		
Dokumentácia stavby	Projektová dokumentácia	Projekt pre stavebné povolenie
Spracovateľ dokumentácie:		Beinode s.r.o.
Zodpovedný projektant:		xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx autorizovaný architekt xxxxxxxxxxxx
Dátum spracovania dokumentácie:		02/2025

Poznámka: * týka sa len právnickej osoby

** týka sa len fyzickej osoby

Časť B – Popis posudzovanej stavby

Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“):
PD rieši rozdelenie existujúceho mezonetového bytu č. 34 na 4. a 5. NP polyfunkčného domu na Zámockej ulici č. 20 na dve samostatné bytové jednotky prostredníctvom stavebných úprav. PD navrhuje odstránenie schodiska medzi dvomi podlažiami existujúceho bytu a zaslepením vzniknutého otvoru v stropnej doske novou stropnou konštrukciou. Existujúci byt má aktuálne vstupy zo spoločných priestorov domu na každom podlaží a tieto vstupy majú byť zachované aj po úpravách ako hlavné vstupy do nových samostatných bytových jednotiek. Oba byty majú po úpravách disponovať potrebným príslušenstvom (kuchyňa, kúpeľňa, WC). Za účelom rozdelenia bytu majú byť upravené aj meracie zariadenia na existujúcich vnútorných rozvodoch vody, vykurovanie má byť riešené ako elektrické podlahové, s doplnkovým vykurovacím telesom – teplovzdušným krbom, na úrovni 4. NP. Zrekonštruujú sa aj existujúce rozvádzače elektrického prúdu tak, aby mal každý byt samostatný rozvádzač.
Stavba z hľadiska dopravného riešenia:
Prístup k objektu z verejnej komunikácie (ulice Zámocká) zostáva bez zmeny. K existujúcemu bytu prislúchajú dve parkovacie miesta v podzemnej garáži objektu. Tieto miesta budú po úpravách pričlenené k jednotlivým bytom – 1PM na jeden byt.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):				
	Údaje PD		Údaje po overení*	
	Exist. stav	Návrh	Exist. stav	Návrh
výmera záujmového územia (m ²):	1390	1390		
zastavaná plocha (m ²):	1323,16	1323,16		
podlažná plocha nadzemných podlaží (m ²):	4271,97	4271,97		
podlažná plocha bytovej funkcie (m ²):	2871,69	2871,69		
podlažná plocha nebytovej funkcie (m ²):	2577,04	2577,04	1400,28	1400,28
podlažná plocha riešenej časti objektu (m ²):	488,96	488,96		
zeleň:	neudáva	-		
na teréne (m ²):	-	-		
nad podzemnými konštrukciami hr. substr. 1 m (m ²):	-	-		
započítateľná zeleň (m ²):	-	-		
spevnené plochy (m ²):	neudáva	-		
počet bytov:	1	2		
počet 1-izbových bytov	-	-		
počet 2-izbových bytov	-	1		
počet 3-izbových bytov	-	-		
počet 4-izbových bytov	-	1		
počet viac ako 4-izbových bytov	1	-		
počet podlaží PP/NP:	1/5	1/5		
počet parkovacích miest:	2	2		

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 (ďalej len „ÚPN“) uvádzame:			
z hľadiska funkčného využitia územia:			číslo funkcie 501
Polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti sú prevládajúcim spôsobom využitia dotknutej funkčnej plochy, pričom podľa polohy v organizme mesta má ísť prevažne o viacpodlažnú zástavbu, kde podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti majú byť situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch. Predložená PD navrhuje zachovanie bytovej funkcie na 4. a 5. NP polyfunkčného objektu s prevádzkami občianskej vybavenosti situovanými najmä v parteri a bytmi vo vyšších podlažiach.			
podiel funkcií v dotknutej funkčnej ploche	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
celková podlažná plocha:	zachováva exist. stav m²		
podl. plocha bytovej funkcie:	zachováva exist. stav m²	bez zmeny %	max. 70%
podl. plocha nebytovej funkcie:	zachováva exist. stav m²	bez zmeny %	min. 30%
Rozdelenie existujúceho mezonetového bytu v rámci polyfunkčného objektu na dva samostatné byty, pri zachovaní existujúceho záberu podlažnej a úžitkovej plochy, nemá za následok nežiadúcu zmenu funkčného využitia dotknutej funkčnej plochy a nemá vplyv na zmenu pomeru funkcií v rámci dotknutej funkčnej plochy.			
z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):			stabilizované územie
	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN

výmera záujmového územia:	zachováva exist. stav				
zastavaná plocha:	zachováva exist. stav	IZP	zachováva exist. stav	IZP_{max}	neurčené
podlažná plocha (NP):	zachováva exist. stav	IPP	zachováva exist. stav	IPP_{max}	neurčené
započítateľná zeleň:	zachováva exist. stav	KZ	zachováva exist. stav	KZ_{min}	neurčené
Rozdelenie existujúceho mezonetového bytu na dva samostatné byty bez zväčšenia jeho podlažnej a úžitkovej plochy a bez nárastu hmoty existujúcej stavby nemá vplyv na sledované ukazovatele intenzity využitia územia podľa metodiky ÚPN.					
z hľadiska regulatívov urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:					
Záujmové pozemky sú situované na území kompaktného mesta - zóna B pamiatkovej zóny BA - CMO. Stavebné úpravy v interiéri existujúcej nehnuteľnosti nemajú vplyv na sledované ukazovatele urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta (výška zástavby, vnímanie panorámy a siluety mesta, typ zástavby a pod.).					
z hľadiska verejného dopravného vybavenia:					
Navrhovaná zmena nemá vplyv na existujúce dopravné riešenie.					

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 jej využitia.

Časť F – Vyjadrenie mestskej časti

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

Časť G - Upozornenie / Iné / Doplnujúce informácie

V prípade, ak súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Vajanského nábrežie š, 814 21 Bratislava
Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR – Informačný systém
+ potvrdené výkresy: 1. výkres č. B03: „Pôdorys 4.NP – búracie práce“
2. výkres č. B04: „Pôdorys 5.NP – búracie práce“
3. výkres č. S03: „Pôdorys 4.NP – nový stav/stavebné práce“
4. výkres č. S04: „Pôdorys 5.NP – nový stav/stavebné práce“

Magistrát ODI, OUIK – archív

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor