



**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 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 (návrhu) stavebného zámeru záväzné stanovisko podľa § 21 Stavebného zákona, § 24, 24a, § 40c, § 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 51197/2025-227008/Syk
Dátum podania žiadosti	13.03.2025
Dátum vydania	25.04.2025
Typ konania	zmena v užívaní stavby
Lehota platnosti	2 roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi
Doložka súladu k projektu stavby	Nevyžaduje sa
Prílohy stanoviska	01/Situácia funkčnej plochy, 03/Pôdorys, rez

Časť A - Identifikačné údaje

Typ žiadosti		
ID dokumentu		
Typ žiadosti	A/ B/ C/ D/ E/ F/ G/ H	H
Identifikačné údaje žiadateľa/ stavebníka		
Žiadateľ	Názov firmy	ALEKRA REAL s.r.o.,
	Adresa/Sídlo	Drieňová 34, 82 102 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	Drieňová 34, 82 102 Bratislava
	IČO*	47 739 517
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	
Stavebník	Názov firmy	ALEKRA REAL s.r.o.,
	Adresa/Sídlo	Drieňová 34, 82 102 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	Drieňová 34, 82 102 Bratislava
	IČO*	47 739 517
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	
	Dátum narodenia**	
Základné údaje o stavbe / súbore stavieb		
ID stavby		

Identifikačné údaje stavby/súboru stavieb	Typ stavby	Bytová budova
	Názov stavby	Zmena účelu využitia nebytového priestoru NP4 na byt
	Miesto stavby/ súboru stavieb	Dunajská x, Bratislava
	Katastrálne územie	Staré Mesto
	Stavebné pozemky	xxxxxx
	Pozemky hlavného mesta	
Členenie stavby/ súboru stavieb	Hlavná stavba	
	Členenie hlavnej stavby podľa účelu	1120
	Ostatné stavby	
Dokumentácia stavby		
Dokumentácia stavby	Projektová dokumentácia	Zmena účelu využitia
Spracovateľ		DMArchitekti s.r.o., Uhrová 1/D, 831 01 Bratislava
Zodpovedný projektant:		xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx autorizovaný architekt xxxxxxxxxxxx
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“)
PD rieši nebytový priestor s označením NP4 v bytovej budove na Dunajskej ulici č.3 na 3.nadzemnom podlaží. Nebytový priestor bol kolaudovaný ako byt, časom prešiel zmenou účelu využitia na nebytový priestor. V súčasnej dobe nastala požiadavka na jeho opätovné preklasifikovanie na bytový priestor. Celková úžitková plocha priestoru je 89,09m ² bez balkóna. Celková plocha priestoru vrátane balkóna je 90,09m ² .
Stavba z hľadiska dopravného riešenia
Statická doprava bude riešená kúpou 1 parkovacieho miesta v dostupnej vzdialenosti.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ)		
	Údaje PD	Údaje po overení*
výmera záujmového územia	nemení sa m ²	m ²
zastavaná plocha	nemení sa m ²	m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží	nemení sa m ²	m ²
podlažná plocha bytovej funkcie	nemení sa m ²	m ²
počet parkovacích miest:	1	

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: parc. č.: xxxx, k. ú. Staré Mesto			číslo funkcie: 201, rozvojové územie, kód S,
Vo funkčnom využití územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201 patria bytové domy za prípustné využitie funkčnej plochy v obmedzenom rozsahu. Bývanie je prípustné v rozmedzí do 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.			
podiel funkcií vo funkčnej ploche	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
celková podlažná plocha:	50 127 m ²		
podl. plocha bytovej funkcie:	13 184 m ²	26,30%	max. 30%
podl. plocha nebytovej funkcie:	36 943 m ²	73,70%	min. 70%
Predložený návrh stavby je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.			
z hľadiska regulatívov urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:			
Záujmový pozemok je situovaný na území kompaktného mesta - zóna A pamiatkovej zóny CMO.			

Na základe výsledkov posúdenia stavby vo vzťahu k „Územnému plánu zóny Dunajská“, schválenému uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 269/1996, záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 4/96 v znení VZN č. 8/2007, VZN č. 4/2010 a VZN č. 7/2012 (ďalej len „ÚPN - Z“) uvádzame:	
pozemok stavby je súčasťou bloku č.: a zároveň súčasťou rozvojového územia s označením:	17/9
BLOK č. 17/9 (relevantné časti týkajúce sa posudzovanej stavby)	
regulatívy priestorového usporiadania:	
<i>stavba: nemení priestorové usporiadanie v bloku</i>	súladi
regulatívy funkčného využitia:	
zmiešané územie občianska vybavenosť s podielom bývania <i>stavba: rešpektuje nároky na zmiešané územie</i>	súladi

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 (a Územného plánu zóny Dunajská.
--

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, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia.

Časť F – Vyjadrenie mestskej časti

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

Časť G - Upozornenie / Iné / Doplnujúce informácie

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
Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR – Informačný systém
potvrdené výkresy: 01/Situácia funkčnej plochy, 03/Pôdorys, rez
Magistrát ODI, OUIK – archív

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor