



**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 zákona 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 (návrhu) 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<br>Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava |
| Naše poradové číslo              | MAGS OUIK 52444/2025-373773/Bra                                                       |
| Dátum podania žiadosti           | 16.04.2025                                                                            |
| Dátum vydania                    | 26.05.2025                                                                            |
| Typ konania                      | k zmene v užívaní stavby                                                              |
| Lehota platnosti                 | 2 roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi                                             |
| Doložka súladu k projektu stavby | Nevyžaduje sa                                                                         |
| Prílohy stanoviska               | Pôdorys – starý stav, č. výkresu A-01<br>Pôdorys – nový stav, č. výkresu A-02         |

**Časť A - Identifikačné údaje**

| Typ žiadosti                              |                                          |                                                       |
|-------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| ID dokumentu                              |                                          | -                                                     |
| Typ žiadosti                              | A/ B/ C/ D/ E/ F/ G/ H                   | H Zmena v užívaní stavby                              |
| Identifikačné údaje žiadateľa/ stavebníka |                                          |                                                       |
| Žiadateľ                                  | Titul, Meno, Priezvisko /<br>Názov firmy | xxxxxxxxxxxxxxxx                                      |
|                                           | Adresa/Sídlo                             | xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx              |
|                                           | Korešpondenčná adresa                    | xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx              |
|                                           | IČO*                                     | -                                                     |
|                                           | Emailová adresa                          | xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx                                  |
|                                           | Telefónne číslo                          | xxxxxxxxxxxxxxx                                       |
|                                           | Identifikačné údaje<br>oprávnenej osoby* | xxxxxxxxxxxxxxxx, splnomocnenec                       |
| Stavebník                                 | Titul, Meno, Priezvisko /<br>Názov firmy | xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx                  |
|                                           | Adresa/Sídlo                             | xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx                  |
|                                           | Korešpondenčná adresa                    | xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx                  |
|                                           | IČO*                                     | -                                                     |
|                                           | Emailová adresa                          | xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx                                  |
|                                           | Telefónne číslo                          | xxxxxxxxxxxxxxx                                       |
|                                           | Identifikačné údaje<br>oprávnenej osoby* | xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, splnomocnitelia |
|                                           | Dátum narodenia**                        | xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx                      |

|                                                 |                                     |                                                                       |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
|                                                 |                                     | XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX                                          |
| <b>Základné údaje o stavbe / súbore stavieb</b> |                                     |                                                                       |
| ID stavby                                       |                                     | -                                                                     |
| Identifikačné údaje stavby/súboru stavieb       | Typ stavby                          | Bytová budova                                                         |
|                                                 | Názov stavby                        | <b>Zmena účelu užívania stavby z nebytového priestoru na dva byty</b> |
|                                                 | Miesto stavby/ súboru stavieb       | Račianske mýto                                                        |
|                                                 | Katastrálne územie                  | Nové Mesto                                                            |
|                                                 | Stavebné pozemky                    | parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx<br>reg. C-KN            |
|                                                 | Pozemky hlavného mesta              | -                                                                     |
| Členenie stavby/ súboru stavieb                 | Hlavná stavba                       | Viacbytová budova                                                     |
|                                                 | Členenie hlavnej stavby podľa účelu | 1120                                                                  |
|                                                 | Ostatné stavby                      | -                                                                     |
| <b>Dokumentácia stavby</b>                      |                                     |                                                                       |
| Dokumentácia stavby                             | Projektová dokumentácia             | Zmena v užívaní stavby                                                |
| Spracovateľ                                     |                                     | XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX                                          |
| Zodpovedný projektant                           |                                     | XXXXXXXXXXXX<br>autorizovaný stavebný inžinier xxxxxxxx               |
| Dátum spracovania                               |                                     | 05/2024                                                               |

Poznámka: \* týka sa len právnickej osoby

\*\* týka sa len fyzickej osoby

## Časť B – Popis posudzovanej stavby

|                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Genéza</b>                                                                                                                                                                                                 |
| K predmetným pozemkom reg. C-KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx v k. ú. Nové Mesto bola vydaná územnoplánovacia informácia mestskej časti Bratislava – Nové Mesto č. 26770/7335/2024/UP/HULD zo dňa 20.06.2024. |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <p>Predložená projektová dokumentácia rieši navrhovanú zmenu účelu užívania stavby z nebytového priestoru na dva byty v polyfunkčnom dome na Račianskom mýte, súp. č. 10990, ktorý sa nachádza na pozemkoch reg. C-KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx v k. ú. Nové Mesto. Predmetný priestor na 2. nadzemnom podlaží je vo vlastníctve žiadateľov. V minulosti sa predmetný priestor využíval ako ateliér a jeho vlastníckmi boli rodičia jedného zo súčasných žiadateľov, ktorých záujmom je daný priestor preklasifikovať na dva byty. Drobnými stavebnými úpravami vo vnútri dispozície bude priestor rozdelený na dva byty s približne rovnakou podlažnou plochou tak, aby oba nové celky spĺňali podmienky technického vybavenia bytu. Stavebné úpravy nezasahujú do obvodového muriva polyfunkčného domu. Vstupné dvere do bytu č. 1 budú zhotovené pod existujúcim prekladom, pôvodný dverný otvor bol zamurovaný pri tvorbe ateliéru. Pôvodná dispozícia priestoru bola navrhovaná na dva byty. Návrh zachováva pôvodné členenie vonkajších okenných a dverných otvorov na príslušné terasy v rovnakom rastrí, aký je na ostatných nadzemných podlažiach s bytovou funkciou. Oba navrhované byty sú tak dostatočne presvetlené a prevetrané. V kúpeľniach budú zhotovené nové nášľapné vrstvy podláh, vyspádované do podlahových vpustí v miestach pôvodnej kanalizácie. Byty budú napojené na pôvodné prípojky vody, kanalizácie a elektriny cez</p> |

existujúce meracie zariadenia, opatrené vlastnými podružnými meraniami. Každý byt bude mať pri vstupe vlastný hlavný rozvádzač.

Pôvodná zastavaná plocha predmetného priestoru **184,00 m<sup>2</sup>** sa vybúraním a vymurovaním nových nenosných priečok z ľahkého pórobetónu hr. 100 mm rozdelí nasledovne:

Podlažná plocha byt č. 1 – **76,50 m<sup>2</sup>**,

Podlažná plocha byt č. 2 – **78,30 m<sup>2</sup>**.

K navrhovaným bytom prislúcha terasa č. 1 s podlažnou plochou **52,00 m<sup>2</sup>** a terasa č. 2 s podlažnou plochou **8,62 m<sup>2</sup>**.

#### **Stavba z hľadiska dopravného riešenia**

V suteréne polyfunkčného domu s existujúcim dopravným prístupom z miestnej cesty J. Cígera Hronského, vlastní žiadatelia dva garážové boxy č. 9630 a č. 9631, ktoré budú po zmene účelu užívania stavby z nebytového priestoru na dva byty, využívané na parkovanie dvoch osobných vozidiel. Žiadosť zahŕňa projekt statickej dopravy vrátane výpočtu počtu parkovacích miest, zakreslenie predmetných parkovacích boxov v suteréne polyfunkčného domu ako aj doklady o ich vlastníctve a fotodokumentáciu podzemného parkoviska.

### **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, 10 (ďalej len „ÚPN“) uvádzame**

|                                             |                      |            |
|---------------------------------------------|----------------------|------------|
| <b>z hľadiska funkčného využitia územia</b> | <b>číslo funkcie</b> | <b>101</b> |
|---------------------------------------------|----------------------|------------|

Vo funkčnej ploche – viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, patria viacpodlažné bytové domy medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% 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           | <b>92751,00 m<sup>2</sup></b> |                               |                             |
| podl. plocha bytovej funkcie      | <b>81127,00 m<sup>2</sup></b> | <b>87%</b>                    | <b>min. 70%</b>             |
| podl. plocha nebytovej funkcie    | <b>11624,00 m<sup>2</sup></b> | <b>13%</b>                    | <b>max. 30%</b>             |

Zmena funkčného využitia je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.

|                                                                                                                                    |                      |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------|
| <b>z hľadiska intenzity využitia záujmového územia</b> (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby) | <b>číslo funkcie</b> | <b>101</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------|

|                             |                      |          |
|-----------------------------|----------------------|----------|
| <b>stabilizované územie</b> | <b>regulačný kód</b> | <b>-</b> |
|-----------------------------|----------------------|----------|

V zmysle metodiky ÚPN, nemá navrhovaná stavba vplyv na územným plánom regulované prvky intenzity využitia stabilizovaného územia (IZP, IPP a KZ).

#### **z hľadiska verejného dopravného vybavenia**

V zmysle ÚPN informujeme, že pozemky pod stavbou „Zmena účelu užívania stavby z nebytového priestoru na dva byty“ v k. ú. Nové Mesto, nie sú dotknuté výhľadovým dopravným zámerom – stavbou verejného dopravného vybavenia.

## Časť D - Záverečné stanovisko

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p style="text-align: center;"><b>Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že posudzovaná stavba</b></p> <p style="text-align: center;"><b>JE V SÚLADE</b></p> <p style="text-align: center;"><b>s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.</b></p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 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:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 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. |

## Časť F – Vyjadrenie mestskej časti

|                                                                                                  |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Mestská časť Bratislava                                                                          | Nové 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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto  
Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR – Informačný systém  
Magistrát ODI, OUIC – archív

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