



**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 OUIC 52196/2025-286358/Dim                                                       |
| Dátum podania žiadosti           | 22.05.2025                                                                            |
| Dátum vydania                    | 26.05.2025                                                                            |
| Typ konania                      | dodatočné povolenie stavby                                                            |
| Lehota platnosti                 | 2 roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi                                             |
| Doložka súladu k projektu stavby | nevyžaduje sa                                                                         |
| Prílohy stanoviska               | „Pôdorys – pôvodný stav“<br>„Pôdorys – navrhovaný stav“                               |

**Časť A - Identifikačné údaje**

| Identifikačné údaje žiadateľa/ stavebníka |                                          |                                                                  |
|-------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Žiadateľ                                  | Titul, Meno, Priezvisko /<br>Názov firmy | xxxxxxxxxx                                                       |
|                                           | Adresa/Sídlo                             | xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx                                 |
|                                           | Korešpondenčná adresa                    | xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx                                 |
|                                           | IČO*                                     | -                                                                |
|                                           | Emailová adresa                          | xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx                                           |
|                                           | Telefónne číslo                          | xxxxxxxxxxxxxxxxxx                                               |
|                                           | Identifikačné údaje<br>oprávnenej osoby* | xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx |
| Stavebník                                 | Titul, Meno, Priezvisko /<br>Názov firmy | xxxxxxxxxx                                                       |
|                                           | Adresa/Sídlo                             | xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx                                 |
|                                           | Korešpondenčná adresa                    | xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx                                 |
|                                           | IČO*                                     | -                                                                |
|                                           | Emailová adresa                          | xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx                                           |
|                                           | Telefónne číslo                          | xxxxxxxxxxxxxxxxxx                                               |
|                                           | Identifikačné údaje<br>oprávnenej osoby* | xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx |
|                                           | Dátum narodenia**                        | xxxxxxxxxxxxxx                                                   |
| Základné údaje o stavbe / súbore stavieb  |                                          |                                                                  |
| ID stavby                                 |                                          | -                                                                |
|                                           | Typ stavby                               | Bytová budova                                                    |

|                                           |                                     |                                                           |
|-------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Identifikačné údaje stavby/súboru stavieb | Názov stavby                        | Rekonštrukcia bytu, 3. poschodie, byt č. x a x            |
|                                           | Miesto stavby/ súboru stavieb       | Dobrovského x                                             |
|                                           | Katastrálne územie                  | Bratislava – Staré Mesto                                  |
|                                           | Stavebné pozemky                    | xxxxxx                                                    |
|                                           | Pozemky hlavného mesta              | -                                                         |
| Členenie stavby/ súboru stavieb           | Hlavná stavba                       | Rekonštrukcia bytu, 3. poschodie, byt č. x a x            |
|                                           | Členenie hlavnej stavby podľa účelu | 1120                                                      |
|                                           | Ostatné stavby                      | -                                                         |
| <b>Dokumentácia stavby</b>                |                                     |                                                           |
| Dokumentácia stavby                       | Projektová dokumentácia             | Projekt pre stavebné povolenie                            |
| Spracovateľ                               |                                     | Grau architects s.r.o.                                    |
| Zodpovedný projektant:                    |                                     | xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx<br>autorizovaný architekt xxxxxxxx |
| Dátum spracovania                         |                                     | 15.04.2019                                                |

Poznámka: \* týka sa len právnickej osoby

\*\* týka sa len fyzickej osoby

## Časť B – Popis posudzovanej stavby

| <b>Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Predložená PD rieši už zrealizované stavebné úpravy v interiéri dvoch samostatných bytových jednotiek na 3.poschodí v bytovom dome v rámci radovej zástavby ulice Dobrovského. Stavebné úpravy pozostávajú z búracích prác a realizácie nových priečok za účelom zmeny dispozície dvoch navzájom susediacich dvoj-izbových bytov. K bytu č. 7 bola po vybúraní časti deliacej priečky pričlenená jedna miestnosť (spálňa) bytu č. 8, čím vznikol trojizbový byt. Byt č. 8 bol touto úpravou zmenšený na jednoizbový byt. Celková podlažná plocha bytovej funkcie, zastavaná plocha, podlažná plocha, plocha zelene a ostatné územnoplánovacie ukazovatele sa oproti pôvodnému stavu nezmenili. |
| <b>Stavba z hľadiska dopravného riešenia</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Dopravné napojenie a statická doprava sa oproti pôvodnému stavu nemenia.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

| <b>Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ)</b> |                          |                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------|
|                                                                                                                                                | Údaje PD                 | Údaje po overení* |
| výmera záujmového územia                                                                                                                       | nemení sa m <sup>2</sup> | - m <sup>2</sup>  |
| zastavaná plocha                                                                                                                               | nemení sa m <sup>2</sup> | - m <sup>2</sup>  |
| podlažná plocha nadzemných podlaží                                                                                                             | nemení sa m <sup>2</sup> | - m <sup>2</sup>  |
| zeleň                                                                                                                                          | nemení sa m <sup>2</sup> | - m <sup>2</sup>  |
| spevnené plochy                                                                                                                                | nemení sa m <sup>2</sup> | - m <sup>2</sup>  |
| počet parkovacích miest:                                                                                                                       | nemení sa                | -                 |

Poznámka: \* Orgán územného plánovania vyplní v prípade, ak sú zistenia rozdielne od údajov uvedených v PD.

## Časť C – Posúdenie

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                      |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------|
| <b>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</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                      |            |
| <b>z hľadiska funkčného využitia územia</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>číslo funkcie</b> | <b>501</b> |
| vo funkčnom využití územia: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501 patria bytové domy medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Podiel funkcií v dotknutej funkčnej ploche sa zrealizovanými dispozičnými úpravami v interiéri existujúcich bytov nezmenil – úpravy v interiéri stavby nemali vplyv na funkčné využitie územia z pohľadu ÚPN. |                      |            |
| <b>z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>číslo funkcie</b> | <b>501</b> |
| <b>rozvojové územie</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>regulačný kód</b> | <b>J</b>   |
| Zrealizované stavebné úpravy dispozície bytov v interiéri stavby nemajú vplyv na záväzné regulatívy intenzity využitia územia definované územným plánom (IZP, IPP a KZ).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                      |            |
| <b>z hľadiska regulatívov urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                      |            |
| Záujmové pozemky sú situované na území kompaktného mesta – zóna A pamiatkovej zóny CMO. Zrealizované stavebné úpravy dispozície bytov v interiéri stavby nemajú vplyv na urbanistickú kompozíciu a obraz mesta.                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                      |            |

## 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, 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, 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 skutočné okolnosti alebo podklady, na základe ktorých vydal záväzné stanovisko.

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Vajanského Nábr. 3, 814 21 Bratislava  
Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR – Informačný systém  
+ potvrdené výkresy:  
- „Pôdorys – pôvodný stav“  
- „Pôdorys – navrhovaný stav“

Magistrát ODI, OUIK – archív

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