



**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 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 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 Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
Naše poradové číslo	MAGS OUIK 52576/2025-416197/Syk
Dátum podania žiadosti	26.05.2025
Dátum vydania	28.05.2025
Typ konania	k zmene v užívaní stavby
Lehota platnosti	5 rokov odo dňa jeho doručenia žiadateľovi
Doložka súladu k projektu stavby	Nevyžaduje sa
Prílohy stanoviska	03 Pôdorys – nový stav

Časť A - Identifikačné údaje

Typ žiadosti		
ID dokumentu		neuvedený
Typ žiadosti	A/ B/ C/ D/ E/ F/ G/ H	H
Identifikačné údaje žiadateľa/ stavebníka		
Žiadateľ	Titul, Meno, Priezvisko	xxxxxxxxxxxx
	Adresa/Sídlo	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Korešpondenčná adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	IČO*	
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	
Stavebník	Marek Kalina	xxxxxxxxxxxx
	Adresa/Sídlo	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Korešpondenčná adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	IČO*	
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xxxxxxxxxxxx

	Dátum narodenia**	
Základné údaje o stavbe / súbore stavieb		
ID stavby		neuvedené
Identifikačné údaje stavby/súboru stavieb	Typ stavby	Viacbytová budova
	Názov stavby	Zmena účelu využitia priestoru z nebytového priestoru na bytovú jednotku
	Miesto stavby / súboru stavieb	Grösslingová xx
	Katastrálne územie	Staré Mesto
	Stavebné pozemky	xxxx
	Pozemky hlavného mesta	-
Členenie stavby/ súboru stavieb	Hlavná stavba	
	Členenie hlavnej stavby podľa účelu	1120
	Ostatné stavby	-
Dokumentácia stavby		
Dokumentácia stavby	Projektová dokumentácia	Skutočného vyhotovenia
Spracovateľ		XX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Zodpovedný projektant		XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX autorizovaný architekt xxxxxxxx
Dátum spracovania		03/2025

Časť B – Popis posudzovanej stavby

Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“)
PD rieši zmena účelu užívania nebytového priestoru na bývanie so stavebnými zásahmi do objektu. Priestor sa nachádza na zníženom prízemí bytového domu na Grösslingovej ulici č. xx v dvorovej časti objektu. Vstup do priestoru je zo spoločných priestorov bytového domu. Byt je riešený ako jednoizbový s kuchynským kútom a sociálnym zariadením. Celková úžitková plocha bytu je 42,95 m ² .
Stavba z hľadiska dopravného riešenia
Riešenia statickej dopravy sa navrhuje formou kúpy parkovacieho miesta.

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	249,00 m ²	249,00 m ²
zastavaná plocha nového bytového priestoru	42,95 m ²	58,00 m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží	m ²	m ²
podlažná plocha bytovej funkcie	m ²	m ²
podlažná plocha nebytovej funkcie	m ²	m ²
zeleň		
na teréne	m ²	m ²

nad podzemnými konštrukciami hr. substr. 1 m	m ²	m ²
započítateľná zeleň	m ²	m ²
spevnené plochy	m ²	m ²
počet vzniknutých bytov	1	1
počet vzniknutých 1-izbových bytov	1	1
počet 2-izbových bytov		
počet 3-izbových bytov		
počet 4-izbových bytov		
počet viac ako 4-izbových bytov		
počet podzemných podlaží	nemení sa	nemení sa
počet nadzemných podlaží	nemení sa	nemení sa
podkrovie/ ustúpené podlažie	-	-
počet parkovacích miest	1	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: 501 stabil. územie, kód S,
Vo funkčnom využití územia: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501 patria zariadenia bytové domy medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy. Bývanie je prípustné v rozmedzí do 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:	43 016 m²		
podl. plocha bytovej funkcie:	24 573 m²	57,12 %	max. 70 %
podl. plocha nebytovej funkcie:	18 443 m²	42,88 %	min. 30 %
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.			
z hľadiska verejného dopravného vybavenia:			
Pozemok navrhovanej stavby nie je v kolízii s výhľadovým dopravným zámerom verejného dopravného vybavenia.			

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.:	19/5
BLOK č. 19/5 (relevantné časti týkajúce sa posudzovanej stavby)	

regulatívy priestorového usporiadania:	
stavebné čiary: Grösslingová: kompaktná zástavba stavba: do objektu sa v uličnej línii nezasahuje	súladi
typ strechy: šikmé strechy s možným využitím podkrovi v jednej úrovni: stavba: zachováva pôvodnú podlažnosť a typ strechy	súladi
regulatívy funkčného využitia:	
zmiešané územie občianska vybavenosť s podielom bývania stavba: stavba bude slúžiť na bývanie, minimálne navyšuje podiel bývania vo funkčnej ploche	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 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 využitia stavby.

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.

Príloha: Zmluva o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy

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

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