



**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, ako príslušný orgán územného plánovania vo veci posudzovanej stavby vydáva záväzné stanovisko podľa § 21 a § 84 ods. 8 Stavebného zákona, § 24, 24a, § 40e ods. 4 a 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 OUIC 53920/2025-424521/Sim
Dátum podania žiadosti	13.05.2025
Dátum vydania	04.06.2025
Typ konania	Preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie
Lehota platnosti	2 roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi
Prílohy stanoviska	01 Vytyčovací a koordinačná situácia, M 1:200 05 Pôdorys podkrovia, M 1:100

Časť A - Identifikačné údaje

Identifikačné údaje žiadateľa/ stavebníka		
Žiadateľ	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	xx
	Adresa/Sídlo	xx
	Korešpondenčná adresa	xx
	IČO*	-
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	-
Stavebník	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	xx
	Adresa/Sídlo	xx
	Korešpondenčná adresa	xx
	IČO*	-
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	-
	Dátum narodenia**	-
Základné údaje o stavbe / súbore stavieb		
ID stavby		-
Identifikačné údaje	Typ stavby	Bytová budova
	Názov stavby	Mestská vila v Horskom parku Nekrasovova ulica, Bratislava

stavby/súboru stavieb	Miesto stavby/ súboru stavieb	Nekrasovova xxx, Bratislava
	Katastrálne územie	Staré Mesto
	Stavebné pozemky	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Pozemky hlavného mesta	-
Členenie stavby/ súboru stavieb	Hlavná stavba	Ostatná budova na bývanie
	Členenie hlavnej stavby podľa účelu	Bytová budova
	Ostatné stavby	-
Dokumentácia stavby		
Dokumentácia stavby	Projektová dokumentácia	Zameranie skutkového stavu
Spracovateľ		Murin architects s.r.o., Vajnorská 83, 831 03 Bratislava
Zodpovedný projektant:		xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx autorizovaný architekt xxxxxxxx
Dátum spracovania		02/2025

Poznámka: * týka sa len právnickej osoby

** týka sa len fyzickej osoby

Časť B – Popis posudzovanej stavby

Genéza
K stavbe: „Rodinný dom – mestská vila na Nekrasovovej ulici v Bratislave“, bolo vydané stavebné povolenie č. ŽP-2001/05546-G/17/Ma-2 zo dňa 26.02.2001, právoplatné dňa 27.03.2001 a užívacie povolenie č. SU 2005/37305/120727-B/59-HI zo dňa 19.12.2005, právoplatné dňa 21.12.2005. Objekt bol skolaudovaný ako rodinný dom s tromi bytovými jednotkami, vstavanou garážou a vnútorným bazénom s podlažnosťou: 1 podzemné podlažie, 2 nadzemné podlažia a podkrovia.

Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“)
PD rieši zrealizovanú vstavbu do existujúceho podkrovia objektu vedeného na Liste vlastníctva č. 1367 ako rodinný dom na pozemku parc. č. xxxxxx, v rámci ktorého sú riešené 2 nebytové priestory pre podnikateľské účely – ateliéry. Pre navrhované priestory boli na pozemku zrealizované 3 povrchové parkovacie miesta (PM). Podľa projektovej dokumentácie a doloženého kolaudačného rozhodnutia sa objemové parametre pôvodného objektu nemenia. Zrealizovanou vstavbou do podkrovia vznikla bytová budova s 1 PP, 2 NP a využitým podkrovím. Funkčná náplň objektu: 1.PP – skladové a technické priestory, garáž so 6 PM, fitness priestor, zázemia bazénu, 1.NP – vstupné priestory, spodná úroveň mezonetového bytu A s prístupom do bazénu, byt B, 2.NP - horná úroveň mezonetového bytu A, byt C, podkrovia - 2 nebytové priestory – ateliéry. Všetky podlažia sú prístupné spoločným komunikačným jadrom – schodiskom a výťahom. Objekt je zastrešený valbovou strechou s vikiermi s výškou hrebeňa strechy +11,25 m od úrovne ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 213,80 m n.m. Bpv). Nad priestorom bazéna je stanová a valbová strecha s max. výškou +5,32 m.
Stavba z hľadiska dopravného riešenia
Dopravný prístup je zachovaný bez zmeny z miestnej cesty Nekrasovova. Na pozemku stavby je zrealizovaných 9 PM - 6 pôvodných PM v garáži na 1.PP a 3 povrchové PM sú dobudované na spevnenej ploche pozemku.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ)					
	Pôvodný stav		Zrealizovaný stav		Údaje po overení*
výmera záujmového územia	2 403,00	m ²	2 403,00	m ²	m ²
zastavaná plocha	689,00	m ²	689,00	m ²	m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží	1 301,00	m ²	1 607,00	m ²	m ²
podlažná plocha bytovej funkcie	1 301,00	m ²	1 301,00	m ²	m ²
podlažná plocha nebytovej funkcie	0,00	m ²	306,00	m ²	m ²
prírodné plochy	1 366,00	m ²	1 327,00	m ²	m ²
spevnené plochy	348,00	m ²	387,00	m ²	m ²
počet bytov	3		3		
počet 1-izbových bytov	0		0		
počet 2-izbových bytov	0		0		
počet 3-izbových bytov	1		1		
počet 4-izbových bytov	0		0		
počet viac ako 4-izbových bytov	2		2		
počet podzemných podlaží	1		1		
počet nadzemných podlaží	2		2		
podkrovie/ ustúpené podlažie	Áno**		Áno		
počet parkovacích miest:	6		9		

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

** V pôvodnom stave zrealizované podkrovie v rovnakom objeme, ale bez bližšieho využitia.

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 a 10 (ďalej len „ÚPN“) uvádzame:			
z hľadiska funkčného využitia územia			číslo funkcie 102
Vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102, patria vstavané zariadenia občianskej vybavenosti medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy v obmedzenom rozsahu. Dva podkrovné priestory určené na prenájom sú v zmysle priloženej fotodokumentácie využívané ako nebytové priestory – ateliéry. Objekt je bytovou budovou nakoľko zostáva zachovaná prevažujúca funkcia bývania v objekte (cca 81 % nadzemnej podlažnej plochy). Podiel funkcie bývania musí tvoriť min. 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	11 327,00 m ²		
podl. plocha nebytovej funkcie	524,00 m ²	4,63%	max. 30%
podl. plocha bytovej funkcie	10 803,00 m ²	95,37%	min. 70%
Predložená zrealizovaná stavba je z hľadiska funkčného využitia v súlade s ÚPN.			

Na základe výsledkov posúdenia stavby vo vzťahu k „Územnému plánu zóny Aktualizácia územného plánu zóny A6 Bratislava“ schválenému uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 771/1994, záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 11/1994 v znení zmien a doplnkov schválených VZN č. 17/1996, VZN č. 7/2001 a VZN č. 3/2004 (ďalej len „ÚPN-Z“) uvádzame:

pozemky sú súčasťou sektoru č.:	86
funkcia:	
funkčné využitie územia: Prevládajúca funkcia – bývanie. Aby sa zachovala prevládajúca obytná funkcia, musí mať obytnú funkciu aspoň 70% objektov sektoru. Doplnujúca funkcia - občianska vybavenosť. stavba: prevažujúca funkcia bývania v objekte zostáva zachovaná, v rámci sektoru tvorí bývanie min. 95 % z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby.	súlad

Časť D - Záverečné stanovisko

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že posudzovaná stavba JE V SÚLADE so záväznými regulatívmi funkčného využívania územia podľa záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov a Územného plánu zóny Aktualizácia územného plánu zóny A6 Bratislava.

Časť E – Vyjadrenie mestskej časti

Mestská časť Bratislava	Staré Mesto
Dňa 28.05.2025 emailom oznámila MČ SM, že sa k predmetnej stavbe nebude vyjadrovať.	

Časť F - Upozornenie / Iné / Doplnujúce informácie

Nebytová časť budovy nie je prevádzkovo a stavebnotechnicky oddelená od bytovej časti budovy (STN 73 4301 Bytové budovy, kap. 3.5).

Zrealizovaná stavba nie je z hľadiska priestorového usporiadania územia v súlade s ÚPN – Z.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza stanovisko hlavného mesta ako dotknutého orgánu požadované podľa iných osobitných predpisov, vyjadrenia hlavného mesta ako dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov, ako ani vyjadrenia hlavného mesta ako účastníka konania. Rovnako nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava je viazané 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 3, 814 21 Bratislava
Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR – Informačný systém
Magistrát OUIC – archív

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