



**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 posudzovanej stavby záväzné stanovisko podľa § 21 Stavebného zákona, § 24, 24a, § 40c, § 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 OUIK 52489/2025-455707/Dim
Dátum podania úplnej žiadosti	28.04.2025
Dátum vydania	30.06.2025
Typ konania	stavebné konanie
Lehota platnosti	2 roky
Prílohy stanoviska	Výkres č. 02: „Pôdorys strechy“ Výkres č. 06: „Pôdorys bytu č.10“ Výkres č. 07: Rez A-A, B-B“ Výkres č. 08: Rez C-C“

Časť A - Identifikačné údaje

Typ žiadosti		
ID dokumentu		Číselný kód dokumentu
Identifikačné údaje žiadateľa/ stavebníka		
Žiadateľ	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	Pavol Záturecký Albireo s.r.o.
	Adresa/Sídlo	Leškova 21, 811 03 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	Leškova 21, 811 03 Bratislava
	IČO*	35933305
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Stavebník	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	Albireo s.r.o.
	Adresa/Sídlo	Leškova 21, 811 03 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	Leškova 21, 811 03 Bratislava
	IČO*	35933305
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Dátum narodenia**	neuvedený

Základné údaje o stavbe / súbore stavieb		
ID stavby		neuvedené
Identifikačné údaje stavby/súboru stavieb	Typ stavby	Bytová budova – viacbytová budova
	Názov stavby	Zmena dokončenej stavby – byt č.xx
	Miesto stavby/ súboru stavieb	Ventúrska x
	Katastrálne územie	Bratislava – Staré Mesto
	Stavebné pozemky	Parc. č. xxx
	Pozemky hlavného mesta	-
Členenie stavby/ súboru stavieb	Hlavná stavba	Zmena dokončenej stavby – byt č.xx
	Členenie hlavnej stavby podľa účelu	1120
	Ostatné stavby	-
Dokumentácia stavby		
Dokumentácia stavby	Projektová dokumentácia	Projektová dokumentácia pre stavebné povolenie
Spracovateľ		xxxxxxxxxxxxxxxxxx
Zodpovedný projektant		xxxxxxxxxxxxxxxxxx autorizovaný stavebný inžinier xxxxxxxx
Dátum spracovania		04/2025

Poznámka: * týka sa len právnickej osoby

** týka sa len fyzickej osoby

Časť B – Popis posudzovanej stavby

Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“)
PD rieši dokončenie bytu č.10 v podkrovnom priestore objektu na Ventúrskej ulici č.x. Byt je uvedený na LV č. xxxx ako byt, ktorý bol nadobudnutý kúpou v r. 2003 ako neskolaudovaný byt v rozostavanom stave. Podľa predložených podkladov sa v aktuálnom čase jedná o vyčistený, nezateplený podkrovný priestor, v ktorom má byť umiestnený byt. Zámerom stavebníka je dokončenie bytu, a tým vytvorenie jedného viacgeneračného bytu. Riešený objekt je historickým objektom v radovej zástavbe ulice Ventúrska so štyrmi krídlami obkolesujúcimi ústredný vnútorný dvor. V dome sa podľa aktuálneho LV nachádza 11 bytov a tri nebytové priestory, z toho v parteri je umiestnená prevádzka verejného stravovania/služieb (kaviareň). Uličné krídlo má podlažnosť 3NP + podkrovie v sedlovej streche, dvorové krídla majú podlažnosť 3NP + podkrovie v pultových strechách. Riešený byt sa nachádza v podkroví strechy nad všetkými troma dvorovými krídlami. Navrhovaná stavba pozostáva najmä z úprav všetkých existujúcich pultových strešných rovín do strmšieho sklonu, než je ich existujúci sklon, čo má mať za následok aj výškový posun hrebeňa jednotlivých striech, a nadväznosť aj na výšku koruny štítových múrov. Severný štítový múr má byť zachovaný v existujúcej výške, východný štítový múr má byť zvýšený približne o 0,350 m a južný štítový múr má byť v časti zošikmenia pri komíne zarovnaný v zvislom smere do výšky vyššej časti južného štítového múru (doplnenie muriva vo výškovom rozsahu približne +3,800 m oproti nižšej úrovni existujúceho múru). Predložená projektová dokumentácia neuvádza presné výškové kóty ani podrobné riešenie napojenia a prieniky strešných rovín a štítových múrov. Výšky štítových múrov podľa PD neprevýšia výšku hrebeňa strechy uličného krídla. PD uvádza, že horné - nevyužívané časti striech (od výšky hornej roviny stropu nad obytným priestorom, t.j. približne + 4,500 m od podlahy, resp. pri južnom krídle od výšky + 3,340 m od podlahy bytu) budú prekryté systémom „žalúzií“, ktoré však v PD nie sú presne špecifikované a majú vytvárať dojem pokračovania roviny šikmej strechy. Ďalšie stavebné úpravy priestoru spočívajú v dispozičných úpravách, ktorými vznikne bytová jednotka pre viacgeneračné bývanie s dvomi vstupmi po stranách navrhovanej lávky, ktorá má byť umiestnená nad už existujúcimi lávkami na úrovni 2.NP a 3. NP.

Navrhovaný viacgeneračný byt má byť priechodný a má obsahovať tri spálne, dva obývacie priestory s kuchynkou a hygienické príslušenstvo. V strede dispozície, pri existujúcom svetlíku je navrhovaná terasa pod strechou, v druhom existujúcom svetlíku balkón.

PD neobsahuje presné výškové kóty ani ich vzťahnutie k nadmorskej výške m.n.m. Bpv.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia

Stavba sa nachádza na pešej zóne, parkovacie miesta v počte 3ks dokladá vlastník na Obchodnej ulici č. 2 formou prenájmu.

Plošné bilancie a kapacitné údaje záujmovej časti územia uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ)

	Údaje PD	Údaje po overení*
výmera záujmového územia	486,00 m ²	m ²
zastavaná plocha	407,00 m ²	432,00 m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží	893,00 m ²	m ²
podlažná plocha bytovej funkcie	634,50 m ²	m ²
podlažná plocha nebytovej funkcie	258,00 m ²	m ²
zeleň		
na teréne	0 m ²	m ²
nad podzemnými konštrukciami hr. substr. 1 m	0 m ²	m ²
započítateľná zeleň	0 m ²	m ²
spevnené plochy	79,00 m ²	54,00 m ²
počet bytov	11	
počet 1-izbových bytov	neuvedené	
počet 2-izbových bytov	neuvedené	
počet 3-izbových bytov	neuvedené	
počet 4-izbových bytov	neuvedené	
počet viac ako 4-izbových bytov	neuvedené	
počet podzemných podlaží	1	
počet nadzemných podlaží	3	
podkrovie/ ustúpené podlažie	Áno	
počet parkovacích miest	0	

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 a 10 (ďalej len „ÚPN“) uvádzame

z hľadiska funkčného využitia územia

číslo funkcie 501

Vo funkčnom využití územia: **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501**, patria polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti medzi prevládajúce spôsoby využitia územia, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia, kde zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch, pričom podiel bývania je v rozmedzí do 70% celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Riešený byt sa nachádza v podkroví objektu, ktorý obsahuje bytové aj nebytové priestory, v parteri s občianskou vybavenosťou – kaviareň.

podiel funkcií vo funkčnej ploche	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
celková podlažná plocha	33 851,5 m²		
podl. plocha bytovej funkcie	13 642 m²	40,3 %	max. 70%
podl. plocha nebytovej funkcie	20 209 m²	59,7 %	min. 30%
Podiel funkcií bývania a občianskej vybavenosti v dotknutej stabilizovanej funkčnej ploche 501 po realizácii bytu v podkroví riešeného objektu bol vyhodnotený ako splnený.			
z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby)			číslo funkcie 501
Realizácia bytu v existujúcom podkrovnom priestore nebude mať vplyv na nasledovné urbanistické ukazovatele: index zastavanej plochy a koeficient zelene v dotknutom území. Existujúci stav v stabilizovanom území zostane zachovaný.			
Realizácia bytu mierne ovplyvní index podlažnej plochy vo funkčnej ploche, ktorý oproti pôvodnej hodnote narastie len minimálne, približne o 0,01 (z hodnoty 3,48 na hodnotu 3,49), čo je v danom urbanistickom kontexte akceptovateľný nárast v rámci stabilizovaného územia.			
z hľadiska regulatívov urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta			
Záujmové pozemky sú situované na území historického mesta – Mestskej pamiatkovej rezervácie Bratislava, vyhlásenej Nariadením vlády SR č. 596/2001 Z.z., kde je z hľadiska záväznej regulácie územného plánu potrebné rešpektovať špecifický výraz ucelenej, kompaktnej štruktúry historického jadra mesta s jeho charakteristickou blokovou zástavbou so zohľadnením priemernej podlažnosti 3 – 5 nadzemných podlaží a „strešnej krajiny“ a tiež pohľady a priehľady na dominanty historického jadra a charakteristické plochy zelene parkov a námestí.			
Navrhovaná stavba bytu v podkroví dvorových krídiel historického objektu rešpektuje vyššie uvedenú záväznú reguláciu, pričom posúdenie vplyvu navrhovanej zmeny sklonu striech, aplikácie strešných „žalúzií“ a úpravy výšky hrebeňov a niektorých štítových múrov na charakter historickej strešnej krajiny je v kompetencii Krajského pamiatkového úradu Bratislava, ktorý v danej veci rozhoduje podľa zákona 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu. K PD bolo priložené súhlasné záväzné stanovisko KPÚ BA s podmienkami č. Z-PUSR-067090/2024 zo dňa 19.08.2024.			
z hľadiska verejného dopravného vybavenia			
Nakoľko nároky na statickú dopravu sa nemenia, t.j. zmenou dokončenej stavby nedochádza k zmene počtu bytov v dome, nie je potrebné ďalšie vykazovanie statickej dopravy.			

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.
--

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.
Konkrétne tvarové, farebné a materiálové riešenie exteriéru stavby musí rešpektovať podmienky stanovené Krajským pamiatkovým úradom Bratislava.
Byt bude skolaudovaný ako jedna bytová jednotka, v zmysle LV č. 7740.

Časť F – Vyjadrenie mestskej časti

Mestská časť Bratislava	Staré Mesto
Dátum vydania	30.04.2025
Výroková časť	
Oznamujeme Vám, že k uvedenej stavbe sa Mestská časť Bratislava-Staré Mesto ako orgán územného plánovania nebude vyjadrovať .	

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 – Staré Mesto, Vajanského nábrežie 3, 814 21 Bratislava
Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR – Informačný systém
Magistrát ODI, OUIC – archív

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