



**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 OUIC 53711/2025-462795/Zsi
Dátum podania žiadosti	19.05.2025
Dátum vydania	02.07.2025
Typ konania	Konanie o povolení zmeny dokončenej stavby
Lehota platnosti	2 roky odo dňa doručenia žiadateľovi
Doložka súladu k projektu stavby	-
Prílohy stanoviska	Navrhovaný stav - pôdorys časti 4. NP

Časť A - Identifikačné údaje

Typ žiadosti		
ID dokumentu		Neuvedené
Typ žiadosti	A/ B/ C/ D/ E/ F/ G/ H	Zmena dokončenej stavby
Identifikačné údaje žiadateľa/ stavebníka		
Žiadateľ	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	xxxxxxxxxxxx
	Adresa/Sídlo	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Korešpondenčná adresa	-
	IČO*	-
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	-
Stavebník	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	xxxxxxxxxxxx
	Adresa/Sídlo	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Korešpondenčná adresa	-
	IČO*	-
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	-
	Dátum narodenia**	-

Základné údaje o stavbe / súbore stavieb		
ID stavby		Neuvedené
Identifikačné údaje stavby/súboru stavieb	Typ stavby	Nebytová budova
	Názov stavby	Rekonštrukcia nebytového priestoru
	Miesto stavby/ súboru stavieb	Lopúchová č. x
	Katastrálne územie	Vinohrady
	Stavebné pozemky	xxxxxxxxxx
Členenie stavby/ súboru stavieb	Hlavná stavba	Budovy pre cestovný ruch, krátkodobé ubytovanie a verejné stravovanie – iné budovy pre cestovný ruch a ubytovanie
	Členenie hlavnej stavby podľa účelu	1212
	Ostatné stavby	-
Dokumentácia stavby		
Dokumentácia stavby	Projektová dokumentácia	Dokumentácia pre stavebný zámer
Zodpovedný projektant		xxxxxxxxxxxxxx autorizovaný architekt xxxxxxxx
Dátum spracovania		05/2025

Poznámka: * týka sa len právnickej osoby

** týka sa len fyzickej osoby

Časť B – Popis posudzovanej stavby

Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“)
PD rieši návrh zmeny časti dokončenej stavby, tzn. existujúcej nebytovej budovy, ktorá je v KN na liste vlastníctva vedená pod názvom „Penzión – Pekná vyhládka“: - predmetom zmeny je existujúci nebytový priestor č. xx (NP č. xx) – podľa LV „apartmán B4.0a“ – na 4. NP s aktuálnou podlahovou plochou 103,3 m² a s terasami a loggiou so súhrnnou výmerou 105,5 m²; - v NP č. 38 sa navrhujú nasledovné zmeny: - o na terase č. 1.07 budú vybudované nové obvodové steny a strop tak, že vznikne nová miestnosť – uzatvorená zimná záhrada č. m. 1.10; - o v miestnostiach č. 1.01. a 1.06 sa vybudujú nové priečky a odstráni sa časť jestvujúcej tak, že vznikne kúpeľňa s WC; - o vybúrajú sa nové dverné otvory do aktuálne nevyužívaného povalového priestoru tak, že vzniknú dva sklady s č. m. 1.06 a 1.08; - NP č. 38 bude mať po úpravách podlahovú plochu 164,8 m² a terasy s loggiou budú mať súhrnnú výmeru 83,8 m²; zimná záhrada č. m. 1.10 o výmere 18,3 m² sa započítava do podlažnej plochy NP. Navrhovaná zmena stavby nemá vplyv na charakter a typ budovy, keďže uvedenými stavebnými úpravami NP č. 38 sa nemení účel využívania. Návrh nepredstavuje navýšenie zastavanej plochy a nemá vplyv na zeleň, ale predstavuje navýšenie podlažnej plochy, pričom celková podlažná plocha NP č. 38 bude cca 203 m².
Stavba z hľadiska dopravného riešenia
Stavba je dopravne napojená z Lopúchovej ulice, pričom návrh si nevyžaduje navýšenie počtu parkovacích miest.

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	201
Existujúci penzión – ako „iná budova pre cestovný ruch a ubytovanie“ – patrí vo funkčnej ploche (FP) občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201 medzi prevládajúci spôsob využitia FP. Zmena NP neobsahuje návrh zmeny účelu jeho využitia, takže navýšenie podlažnej plochy predstavuje navýšenie nebytovej funkcie vo FP, čo znamená, že návrh nemá vplyv na reguláciu bytovej funkcie vo FP.		
z hľadiska intenzity využitia záujmového územia	číslo funkcie	201
rozvojové územie	regulačný kód	-
Predmetný pozemok sa nachádza v území, pre ktoré bol schválený Územný plán zóny Koliba-Stráže č. 7/1996 zo dňa 26.11.1996 v znení neskorších zmien a doplnkov č. 6/2000 zo dňa 16.06.2000. Obstarávateľom predmetného ÚPN-Z je mestská časť Bratislava-Nové Mesto. Z toho dôvodu by sa intenzita mala posudzovať podľa uvedeného ÚPN-Z. ÚPN-Z na danom území nestanovuje konkrétne regulačné parametre, tzn. nie sú určené hraničné koeficienty zastavanej, podlažnej ani zelenej plochy. Vzhľadom na uvedené a tiež na to, že navýšenie podlažnej plochy v pomere k existujúcej je minimálne (približne necelé 2 %), pričom najväčšia časť nových priestorov vznikne v existujúcom nevyužívanom povalovom priestore, považujeme predložený návrh za akceptovateľný.		

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.
z hľadiska ochrany životného prostredia
Rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:

- zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znížovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály.

Časť F – Vyjadrenie mestskej časti

Mestská časť Bratislava	Bratislava-Nové Mesto
K posudzovanej stavbe sa príslušná mestská časť v zmysle § 7d zákona č. 377/1990 Zb. nevyjadrila.	

Časť G - Upozornenie / Iné / Doplnujúce informácie

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.

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

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