



**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 OUIK 55994/2025-468388/Dim
Dátum podania žiadosti	30.06.2025
Dátum vydania	09.07.2025
Typ konania	Preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie
Lehota platnosti	2 roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi
Prílohy stanoviska	potvrdené výkresy: - Výkres č. C1: "Celková situácia", M 1:300

Časť A - Identifikačné údaje

Identifikačné údaje žiadateľa/ stavebníka		
Žiadateľ	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	xxxxxxxxxxxxxxxx
	Adresa/Sídlo	xx
	Korešpondenčná adresa	xx
	IČO*	-
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xx xx
Stavebník	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	xxxxxxxxxxxxxxxx
	Adresa/Sídlo	xx
	Korešpondenčná adresa	xx
	IČO*	-
	Emailová adresa	neuvedená
	Telefónne číslo	neuvedené
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xx
	Dátum narodenia**	xxxxxxxxxx
Základné údaje o stavbe / súbore stavieb		
ID stavby		neuvedené
	Typ stavby	samostatná stavba

Identifikačné údaje stavby/súboru stavieb	Názov stavby	Prístavba kancelárie, Mickiewiczova x
	Miesto stavby/ súboru stavieb	Mieckiewiczova x
	Katastrálne územie	Bratislava – Staré Mesto
	Stavebné pozemky	xxxxxx
	Pozemky hlavného mesta	-
Členenie stavby/ súboru stavieb	Hlavná stavba	Prístavba kancelárie, Mickiewiczova x
	Členenie hlavnej stavby podľa účelu	Prístavba k bytovej budove
	Ostatné stavby	-
Dokumentácia stavby		
Dokumentácia stavby	Projektová dokumentácia	Projekt skutočného vyhotovenia stavby
Spracovateľ		xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Zodpovedný projektant:		xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx autorizovaný stavebný inžinier xxxxxxxx
Dátum spracovania		Jún 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 existujúcu stavbu kancelárie, ktorá bola realizovaná bez stavebného povolenia ako prístavba k existujúcemu bytovému domu vo dvore, na ulici Mickiewiczova 3. Objekt kancelárie bol zrealizovaný na pôdoryse nepravidelného lichobežníkového tvaru so stranami dĺžky približne 7,055 m, 6,771 m, 4,559 m a 5,029 m, vo východnom rohu dvora prislúchajúceho k bytovému domu. Objekt je murovaný, juhovýchodnou stenou nadväzuje na existujúci bytový dom, severovýchodná aj severozápadná stena ležia na hranici pozemku, samostatný vstup do objektu prístavby je z dvora, ktorý je prístupný z ulice Mickiewiczova cez spoločné priestory dotknutého bytového domu (spoločný vstup z ulice). V riešenom priestore sa v severovýchodnom rohu nachádza schodisko, ktoré vedie do podzemného priestoru pod bytovým domom, ktorý nie je predmetom posudzovania v tomto záväznom stanovisku. Prístavba je prízemná, podpivničená len v časti schodiska, má plochú strechu s miernym spádom, časť strechy v dotyku s murivom bytového domu tvorí svetlík. Výška strechy sa pohybuje od +2,462 do +3,564 m nad úrovňou podlahy, ktorá je mierne nad úrovňou terénu/dlažby priľahlého dvora. Prístavba je dispozične rozčlenená na kanceláriu, technický sklad a kuchynku. Deklarovaný čas zhotovenia prístavby podľa PD bol 10/2005.
Stavba z hľadiska dopravného riešenia
K prístavbe nie je prístup vjazdom z verejnej komunikácie a nedisponuje ani parkovacími miestami a plochami.

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	320 m ²	
zastavaná plocha pozemku		285 m ²
z toho zastavaná plocha riešenou prístavbou	33 m ²	
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, kód funkcie 501 sa podľa polohy v organizme mesta nachádza a umiestňuje prevažne viacpodlažná zástavba, kde podiel bývania je prípustný v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy patria polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti, pričom zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch. V území je prípustné umiestňovať okrem iných funkcií aj zariadenia administratívy, obchodu a služieb. Prístavba kancelárie, ktorá má slúžiť ako samostatný nebytový priestor na prevádzku kancelárie/služieb nenavýšuje v území podlažnú plochu nadzemných častí stavieb s funkčným využitím na funkciu bývania, ktorej podiel je z hľadiska záväznej regulácie ÚPN limitovaný do 70% podlažných plôch nadzemnej časti zástavby dotknutej funkčnej plochy.		

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.

Časť E – Vyjadrenie mestskej časti

Mestská časť Bratislava	Staré Mesto
Dátum vydania	13.06.2025
Výroková časť	
Mestská časť Bratislava-Staré Mesto ako orgán územného plánovania sa k nej nebude vyjadrovať .	

Časť F - Upozornenie / Iné / Doplnujúce informácie

Podmienkou súladu s ÚPN z hľadiska funkčného využitia existujúcej prístavby je jej využívanie ako **nebytového priestoru - občianskej vybavenosti** a z tohto dôvodu musí byť prístavba povolená a zapísaná na LV len ako **nebytový priestor, ktorý nie je naviazaný na funkciu bývania**. V opačnom prípade by v území mohlo dôjsť k navýšeniu bytovej funkcie nad záväzným regulatívom stanovený limit 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby dotknutej funkčnej plochy.

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.

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

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