



**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 55086/2025-468901/Dim
Dátum podania úplnej žiadosti	21.05.2025
Dátum vydania	09.07.2025
Typ konania	Konanie o zmene účelu užívania stavby
Lehota platnosti	2 roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi
Doložka súladu k projektu stavby	Nevyžaduje sa
Prílohy stanoviska	Potvrdené výkresy: 1. Pôdorys 5. poschodia pôvodný spôsob užívania - iný nebytový priestor 2. Pôdorys 5. poschodia nový spôsob užívania – byt

Časť A - Identifikačné údaje

Typ žiadosti		
ID dokumentu		neuvedený
Identifikačné údaje žiadateľa/ stavebníka		
Žiadateľ	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Advokátska kancelária, spol. s r.o.
	Adresa/Sídlo	Zelinárska 8, 821 08 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	Zelinárska 8, 821 08 Bratislava
	IČO*	45941815
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xx
Stavebník	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	1. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx 2. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Adresa/Sídlo	1. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx 2. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Korešpondenčná adresa	neuvedená
	IČO*	-
	Emailová adresa	neuvedená
	Telefónne číslo	neuvedené

	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	1. xx 2. xx
	Dátum narodenia**	1. xxxxxxxx 2. xxxxxxxx
Základné údaje o stavbe / súbore stavieb		
ID stavby		-
Identifikačné údaje stavby/súboru stavieb	Typ stavby	Samostatná stavba
	Názov stavby	Zmena účelu užívania stavby nebytového priestoru č. xx na byt
	Miesto stavby/ súboru stavieb	Nám. Martina Benku č. x
	Katastrálne územie	Bratislava – Staré Mesto
	Stavebné pozemky	xxxxxxxxxx
	Pozemky hlavného mesta	-
Členenie stavby/ súboru stavieb	Hlavná stavba	Zmena účelu užívania časti stavby, nebytového priestoru č. xx na byt
	Členenie hlavnej stavby podľa účelu	bytová budova
	Ostatné stavby	-
Dokumentácia stavby		
Dokumentácia stavby	Projektová dokumentácia	Zmena v užívaní bez stavebných úprav
Spracovateľ		Ateliér interiéru, s.r.o.
Zodpovedný projektant		xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx autorizovaný architekt xxxxxxxx
Dátum spracovania		03/2025

Poznámka: * týka sa len právnickej osoby

** týka sa len fyzickej osoby

Časť B – Popis posudzovanej stavby

Genéza
Užívanie bytového domu, v ktorom sa nachádza posudzovaný nebytový priestor bolo povolené rozhodnutím č. ŽP – 99/17117-H/18/2000/Mar zo dňa 26.01.2000, pričom posudzovaný priestor č. xx na 5. poschodí bytového domu bol v predmetnom rozhodnutí uvedený ako byt č. xx pre vlastníka Hl. mesto SR Bratislava. Rozhodnutím č. 7874/44173/2010/URS/Kam-K/182 zo dňa 30.09.2010, právoplatné dňom 10.11.2010, bola povolená zmena v užívaní bytu č.xx na 5. poschodí bytového domu na Námestí M. Benku č. 6 na kancelárske účely bez stavebných úprav pre vlastníka Delnar, spol. s.r.o.
Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“)
PD rieši zmenu účelu užívania nebytového priestoru bez stavebných úprav na byt. Riešený priestor sa nachádza na 5. poschodí bytového domu na Nám. M. Benku č. 6, prístupný jedným vstupom zo spoločného schodiska s výťahom. Nebytový priestor je dispozične rozčlenený na tri kancelárie, kuchynku, kúpeľňu, WC, sklad a terasu. Celková úžitková plocha priestoru je 130,73 m ² . Pri posudzovanej zmene užívania nemá dôjsť k stavebným zmenám, mení sa len účel využitia jednotlivých miestností nasledovne: kancelárie sa menia na izby (obývacia izba s jedálňou a dve samostatné izby), kuchynka sa mení na kuchyňu, sklad na komoru, WC a kúpeľňa zostávajú. Celková úžitková plocha priestoru sa nemení - zostáva 130,73 m ² .

Stavba z hľadiska dopravného riešenia			
K budúceму bytu má vlastník v prenájme 2 parkovacie miesta, 1 miesto v podzemnej garáži bytového domu a 1 miesto v podzemnej garáži pod Námestím M. Benku.			
Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ)			
	Pôvodný stav	Navrhovaný stav	Údaje po overení*
výmera záujmového územia	2498 m ²	bez zmeny m ²	m ²
zastavaná plocha	1972 m ²	bez zmeny m ²	m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží	neuvedená m ²	bez zmeny m ²	m ²
podlažná plocha riešeného priestoru	neuvedená m ²	bez zmeny m ²	148,32 m ²
podlažná plocha bytovej funkcie	neuvedená m ²	zvyšuje sa o +148,32 m ²	m ²
podlažná plocha nebytovej funkcie	neuvedená m ²	znižuje sa o -148,32 m ²	m ²
zeleň	neuvedená	bez zmeny	
spevnené plochy	neuvedené m ²	bez zmeny m ²	m ²

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 101
Viacpodlažné bytové domy sú prevládajúcim spôsobom využitia funkčnej plochy č. 101: viacpodlažná zástavba obytného územia . Funkčné plochy č. 101 sú územiami, ktoré slúžia predovšetkým na bývanie vo viacpodlažných bytových domoch. Zmena funkcie administratívneho nebytového priestoru (ktorý bol pôvodne bytom situovaným v rámci bytovej časti bytového domu) opätovne na byt je v súlade so záväznou reguláciou ÚPN z hľadiska funkčného využitia územia.	
Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zmenou nebytového priestoru na byt nedôjde k zníženiu podielu bývania v dotknutej funkčnej ploche, ale naopak k jeho zvýšeniu, čo je v súlade so záväznou reguláciou.	
z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby)	číslo funkcie 101
stabilizované územie	regulačný kód -
Navrhovaná zmena účelu využitia nebytového priestoru na byt bez stavebných úprav nebude mať vplyv na územnom pláne regulované ukazovatele: index zastavanej plochy, index podlažných plôch a koeficient zelene.	
z hľadiska regulatívov urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta	
Záujmové pozemky sú situované na území kompaktného mesta - zóna B pamiatkovej zóny CMO. Navrhovaná zmena účelu využitia nebytového priestoru na byt bez stavebných úprav nebude mať vplyv na urbanistickú kompozíciu.	

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.

Časť F – Vyjadrenie mestskej časti

Mestská časť Bratislava	Staré Mesto
Dátum vydania	28.05.2025
Výroková časť	
Mestská časť Bratislava-Staré Mesto ako orgán územného plánovania sa nebude vyjadrovať .	

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 skutočné okolnosti alebo podklady, na základe ktorých vydal záväzné stanovisko.

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

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