



**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 zákona 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 (návrhu) stavebného zámeru záväzné stanovisko podľa § 21 Stavebného zákona, § 24, 24a, § 40c, § 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 55937/2025-473690/Zsi
Dátum podania žiadosti	09.06.2025
Dátum vydania	10.07.2025
Typ konania	Konanie o povolení zmeny dokončenej stavby
Lehota platnosti	2 roky odo dňa doručenia žiadateľovi
Doložka súladu k projektu stavby	-
Prílohy stanoviska	Situácia, Pôdorysy 1. NP a 2. NP

Časť A - Identifikačné údaje

Typ žiadosti		
ID dokumentu		Neuvedené
Typ žiadosti	A/ B/ C/ D/ E/ F/ G/ H	C Stavebný zámer
Identifikačné údaje žiadateľa/ stavebníka		
Žiadateľ	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	KERTIARCH, s.r.o.
	Adresa/Sídlo	Borinská 29, 841 03 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	-
	IČO*	54220173
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xxxxxxxxxxxxxxxx
Stavebník	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	MBK Development, s.r.o.
	Adresa/Sídlo	Pribinova 38A, 821 09 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	-
	IČO*	55673970
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xxxxxxxxxxxxxxxx

Základné údaje o stavbe / súbore stavieb		
ID stavby		Neuvedené
Identifikačné údaje stavby/súboru stavieb	Typ stavby	Bytová budova
	Názov stavby	Bytový dom
	Miesto stavby/ súboru stavieb	Račianska ulica
	Katastrálne územie	Nové Mesto
	Stavebné pozemky	xxxxxxxxxxxxxxxxxx
Členenie stavby/ súboru stavieb	Hlavná stavba	Viacbytová budova
	Členenie hlavnej stavby podľa účelu	1120
	Ostatné stavby	-
Dokumentácia stavby		
Dokumentácia stavby	Projektová dokumentácia	Stavebný zámer
Zodpovedný projektant		xxxxxxxxxxxxxxxxxx autorizovaný architekt xxxxxxxx
Dátum spracovania		05/2025

Časť B – Popis posudzovanej stavby

Genéza
Na príslušnom stavebnom úrade nie je začaté konanie o povolení zmeny dokončenej stavby.

Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“)
PD rieši návrh zmeny dokončenej stavby so zámerom zmeny účelu užívania a to z existujúcej administratívnej budovy (AB) s dvomi nadzemnými podlažiami a plochou strechou na bytovú budovu (BB). Navrhovaná zmena stavby AB spočíva najmä v dispozičných zmenách – odstránia sa existujúce a vybudujú sa nové priečky s cieľom vytvoriť jedno- a dvoj-izbové byty v celkovom počte 29. Ďalšie zmeny spočívajú vo vybudovaní výťahu, nového vnútorného schodiska a balkónov na 2. NP, v osadení 8-ich strešných svetlíkov a obvodového plášťa so zateplením, v odstránení vonkajšieho oceľového schodiska na východnej strane stavby a vo výmene opotrebovaného vnútorného vybavenia a výplní otvorov. Výška stavby s atikou na úrovni + 6,500 m zostane zachovaná a horná hrana svetlíkov bude vo výške + 7,500 m (počítané od podlahy 1. NP = ± 0,000). Pôdorysne sa stavba zväčší iba o hrúbku zateplenia.
Stavba z hľadiska dopravného riešenia
Stavba je dopravne napojená z Račianskej ulice prostredníctvom existujúcej príjazdovej cesty a nároky na statickú dopravu sú zabezpečené na existujúcej spevnenej ploche (ktorá bude revitalizovaná), kde je 33 vonkajších parkovacích státí.

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	1589,00 m ²	m ²
zastavaná plocha	565,60 m ²	m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží	1131,20 m ²	m ²
podlažná plocha bytovej funkcie	1131,20 m ²	m ²
podlažná plocha nebytovej funkcie	0 m ²	m ²

zeleň		
na teréne	215,00 m ²	m ²
spevnené plochy	807,80 m ²	m ²
počet bytov	29	
počet 1-izbových bytov	27	
počet 2-izbových bytov	2	
počet 3-izbových bytov	0	
počet 4-izbových bytov	0	
počet viac ako 4-izbových bytov	0	
počet podzemných podlaží	0	
počet nadzemných podlaží	2	
podkrovie/ ustúpené podlažie	Nie	
počet parkovacích miest	33	

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	201
Vo funkčnej ploche (FP) – občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201 patrí bývanie medzi funkcie prípustné v obmedzenom rozsahu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% 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		23 583,20 m ²				
podl. plocha bytovej funkcie		5 113,20 m ²		21,68 %	max. 30%	
podl. plocha nebytovej funkcie		18 470,00 m ²		78,32 %	min. 70%	
Podiel podlažných plôch s funkciou bývania v celej FP po započítaní predloženého návrhu a stavby pod názvom „Bývanie pri Garde“, na ktorú bolo vydané záväzné stanovisko hlavného mesta, je 21,68 %. Podiel bývania vo FP nepresahuje stanovených 30 % z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby. V zmysle uvedeného je predložený návrh z hľadiska funkčného využitia v súlade s ÚPN.						
z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby)					číslo funkcie	201
stabilizované územie					regulačný kód -	
	plošné bilancie		intenzita využitia - záujmové územie návrh		intenzita využitia – priemerné ukazovatele vo FP	
výmera záujmového územia	1 589,00 m ²					
zastavaná plocha	565,60 m ²		IZP	0,356	IZP _{priem.}	0,330
podlažná plocha (NP)	1 131,20 m ²		IPP	0,712	IPP _{priem.}	0,702
započítateľná zeleň	215,60 m ²		KZ	0,136	KZ _{priem.}	0,307
Z hľadiska intenzity sa pomery na posudzovanom území zmenia iba minimálne, keďže zastavaná a následne aj podlažná plocha sa zväčšia iba o zateplenie a ako vidieť z porovnávacej tabuľky – ukazovatele intenzity IZP a IPP sa neodkláňajú od priemerných hodnôt vo FP. Plocha zelene je síce nízka, ale oproti aktuálnemu stavu bude zmenšená najmä z dôvodu zateplenia budovy a tento zásah je akceptovateľný. Navrhovaná zmena dokončenej stavby je z hľadiska intenzity v súlade s ÚPN.						

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 dopravného vybavenia
Pre využitie parkovacieho miesta č. 19 je potrebné odstrániť kontajner, ktorý toto miesto blokuje.
z hľadiska ochrany životného prostredia
Rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:
▪ zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a terás do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadržiavacej schopnosti podlažia; ▪ zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania; ▪ zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znižovať 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

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.

Projektovú dokumentáciu v jednom vyhotovení sme si ponechali.

Co: MČ Bratislava-Nové Mesto
Magistrát ODI, OUIC – archív

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