



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Váš list  
zo dňa **26.11.2024**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIK 62181/2024-  
642492/Sim**

V Bratislave  
**12.12.2024**

**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy**

stavebník:	<b>STENGL a.s., Sumbalova 1A, 841 04 Bratislava</b> XX
stavba:	<b>STENGL CAMPUS STARÉ PODHRADIE</b> <b>Žižkova xxxxxxxx, 811 02 Bratislava</b> <b>zmena účelu užívania časti stavby</b>
pozemky, parc. č., k. ú.:	<b>XXXXXXXXXXXXXXXX, k. ú. Staré Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Žižkova ulica</b>
žiadosť doručená dňa:	<b>26.11.2024, doplnená 28.11.2024</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>projekt zmeny užívania časti stavby</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>ZORNIČKA/ARCHITECTS s.r.o., Kadnárova 99, 831 06 Bratislava</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Juraj Zornička</b> <b>autorizovaný architekt 1624AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>05/2024 - textová časť, 11/2024 - grafická časť</b>

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**

**S Ú H L A S Í**

**so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie**

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b), ods. 2 a 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva ako príslušný orgán územného plánovania v zmysle § 24 ods. 5 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov záväzné stanovisko podľa § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 až 5 a ods. 9 až 12, § 40a ods. 3, 4 a 6, § 40b a § 40c zákona č. 200/2022 Z.z.**

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** navrhovanú zmenu účelu v užívaní časti existujúcej budovy STENGL CAMPUS STARÉ PODHRADIE na Žižkovej ulici bez stavebných úprav. Objekt s maximálnymi pôdorysnými rozmermi 45,120 m x 18,035 m má 1 podzemné podlažie a 4 nadzemné podlažia, pričom 4.NP je čiastočne ustupujúce. Objekt bol skolaudovaný rozhodnutím č. 947/31408/2024/STA/Jaa zo dňa 15.05.2024 (právoplatným dňa 26.06.2024) ako nebytová budova s prevažujúcou funkciou administratívy, doplnenou kultúrno-spoločenskými priestormi na 1.NP a 4 bytovými jednotkami (BJ) na 4.NP. Na 1.PP je garáž s 33 parkovacími miestami (PM).

Zmena účelu v užívaní sa týka priestorov na:

**1.NP:** priestory č. 1.11 o výmere 251,29 m<sup>2</sup> a č. 1.12 o výmere 272,80 m<sup>2</sup> prístupné cez hlavný vstup a recepciu - požadovaná je zmena z kultúrno-spoločenských priestorov na administratívne priestory.

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

**4.NP:** pôvodné 4 BJ sa menia na administratívne priestory.  
Navrhovaná zmena v užívaní neovplyvňuje vonkajšie parametre stavby.

#### **Stavba z hľadiska dopravného riešenia:**

Požadovaná zmena účelu využitia nemá vplyv na pôvodné dopravné riešenie stavby. Dopravný prístup je zachovaný bez zmeny z miestnej cesty Žižkova. Nároky na statickú dopravu sa nemenia a sú pokryté existujúcimi PM na vlastnom pozemku v počte 56 PM (33 PM v garážach + 23 PM na teréne).

**Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii** (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ) údaje, pri ktorých je zmena, sú porovnávané s pôvodným stavom/PS

- výmera záujmového územia:	<b>2 195,00 m<sup>2</sup></b>	
- zastavaná plocha:	<b>847,14 m<sup>2</sup></b>	
- podlažná plocha:	<b>3 021,65 m<sup>2</sup></b>	
podlažná plocha nebytovej funkcie:	<b>3 021,65 m<sup>2</sup></b>	<b>PS: 2 488,85 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha bytovej funkcie	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>	<b>PS: 532,80 m<sup>2</sup></b>
- celková plocha zelene:	<b>520,57 m<sup>2</sup></b>	
započítateľná plocha zelene:	<b>478,24 m<sup>2</sup></b>	
- spevnené plochy:	<b>806,65 m<sup>2</sup></b>	
- oporné múry:	<b>20,64 m<sup>2</sup></b>	
- počet bytov:	<b>0</b>	<b>PS: 4</b>
- počet podlaží PP/NP:	<b>1/4</b>	
- počet parkovacích miest:	<b>56</b>	

**Posúdenie návrhu zmeny v užívaní stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08** (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxx, k.ú. Staré Mesto**, ÚPN stanovuje **funkčné využitie územia:**

- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201**, územie kompaktného mesta - zóna B, rozvojové územie, kód F.

#### **Podmienky funkčného využitia plôch**

Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiaru a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

**Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN a ÚPN – Z uvádzame:**

#### **- z hľadiska funkčného využitia:**

- Vo funkčnom využití územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, patria zariadenia administratívy, správy a riadenia medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy.
- V rámci 1.NP sa mení typ prevádzky občianskej vybavenosti. Funkcia bývania na 4.NP ako prípustný spôsob využitia funkčnej plochy v obmedzenom rozsahu sa mení na funkciu administratívy ako prevládajúci spôsob funkčného využitia.
- V rámci dotknutej funkčnej plochy sa minimálne mení pomer funkcií v prospech plôch občianskej vybavenosti v súlade s funkčným využitím územia stanoveným v ÚPN.
- Predložený **návrh zmeny v užívaní časti stavby** je z hľadiska funkčného využitia **v súlade s ÚPN.**

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia**
- V rámci posudzovaného návrhu zmeny v užívaní stavby bez stavebných úprav sa v zmysle predloženej projektovej dokumentácie nenavrhujú zásahy, ktoré by mali vplyv na pôvodné hmotovo-priestorové riešenie stavby. **Prvky intenzity využitia územia stanovené v ÚPN sa nemenia.**
- **z hľadiska dopravného vybavenia:**
- V zmysle ÚPN je predmetný pozemok dotknutý výhľadovou dopravnou stavbou – nosný systém MHD – špeciálna dráha.

**Predložený návrh zmeny v užívaní stavby je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.**

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 **neuplatňuje záväzné podmienky.**

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k navrhovanej stavbe v zmysle ustanovení § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, na podklade odborného posúdenia oddelení magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona č. 377/1990 Zb. a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, uplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia tieto podmienky:**

- V bezprostrednej blízkosti vchodu do budovy vybudovať čiastočne kryté cyklistické státie pre návštevníkov.

#### **UPOZORNENIE:**

Riešené územie je súčasťou rajónu potenciálne nestabilných území.

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

V prípade, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné práva 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 záväzné stanovisko dotknutého orgánu požadované podľa osobitných predpisov a stanovisko dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov dáva žiadateľovi do pozornosti, že podľa § 140b ods. 4 stavebného zákona, veta prvá, je dotknutý orgán viazaný obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to neplatí, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal.

Príloha: potvrdené výkresy (vo formáte A3): ZÚU 5 Situácia, M 1:200; ZÚU 01 Pôdorys 1.NP, M 1:200; ZÚU 02 Pôdorys 4.NP, M 1:200; ZÚU 03 Priečny rez, M 1:200;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto  
potvrdené výkresy: (vo formáte A3): ZÚU 5 Situácia, M 1:200; ZÚU 01 Pôdorys 1.NP, M 1:200; ZÚU 02 Pôdorys 4.NP, M 1:200; ZÚU 03 Priečny rez, M 1:200;  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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