



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váš list  
zo dňa **21.01.2025**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIČ 48556/2025 –  
67434/Dim**

V Bratislave  
**12.02.2025**

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

investor:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, <b>MJM TRANS s.r.o., Marcheggská 38, 900 31 Supava</b> , v zastúpení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,
stavba:	<b>Zariadenie zdravotníckej starostlivosti o ľudské telo</b>
na pozemkoch parc. č.; kataster:	xxxxxxx, xxxxxxxx - xxxxxxxx, k. ú. <b>Staré Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Dunajská ulica č. x</b>
žiadosť doručená dňa:	<b>21.01.2025</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>PD pre dodatočné stavebné povolenie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Lujza Korkošová</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. Tamara Ďuráková Autorizovaný stavebný inžinier 0335*A*1</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>11/2024</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:** zmenu účelu využitia so stavebnými úpravami nebytového priestoru č. 27, ktorý sa nachádza v polyfunkčnom objekte na Dunajskej ul. č. 8, na pozemkoch parc. č. xxxxxx a xxxxxx reg. "C" k. ú. Staré mesto, so súpisným číslom 7614, zapísaný na liste vlastníctva č. 4949. Stavba polyfunkčného objektu bola skolaudovaná rozhodnutím č. j. 8752/45517/2011/STA/Kam/H-100 zo dňa 25.10.2011. Pôvodný druh nebytového priestoru bol podľa predložených podkladov – zariadenie verejnej správy a administratívy.

Celková plocha predmetného nebytového priestoru je 112,10 m<sup>2</sup> + balkón 88,50 m<sup>2</sup> .

Nebytový priestor sa nachádza na 2. nadzemnom podlaží polyfunkčného objektu. Vstup do priestoru je zabezpečený cez schodisko, ktoré sa napája na spoločnú chodbu polyfunkčného objektu, z ktorej sa vstupuje do riešeného nebytového priestoru. Pred úpravami sa za vstupnými dverami sa nachádzala predsieň napájajúca sa na chodbu, z ktorej

bol zabezpečený vstup do jednotlivých kancelárskych priestorov. Celkovo bolo v nebytovom priestore päť kancelárií s hygienou a kuchynkou pre zamestnancov.

Predmetom riešenia projektovej dokumentácie pre účely dodatočného stavebného povolenia sú zrealizované stavebné úpravy nebytového priestoru č. 27 na druhom nadzemnom podlaží polyfunkčného objektu za účelom umiestnenia plánovanej prevádzky zameranej na zdravotnícku starostlivosť o ľudské telo. Po úpravách sa za vstupnými dverami nachádza recepcia s recepčným pultom a priestor čakárne. Celý vstupný priestor recepcie a čakárne je napojený na chodbu, z ktorej je zabezpečený vstup do štyroch miestností určených na procedúry. Zázemie prevádzky tvorí priestor skladu, hygieny a zázemia pre zamestnancov.

Rozsah realizovaných prác zahŕňal podľa predloženej PD stavebné úpravy bez zasahovania do nosných konštrukcií: búranie pôvodných a dopĺňanie nových sádrokartónových priečok a doplnenie sádrokartónových podhládov. Pôvodná dispozícia priestorov bola vo veľkej miere zachovaná, s určitými úpravami pre účely novej funkcie. Nášľapné vrstvy podláh boli v celom priestore výmenené. Kúrenie a chladenie bolo upravované podľa požiadaviek budúcej prevádzky bez zmeny bodov napojenia. Priestory sociálnych zariadení boli upravené bez zmeny napojenia rozvodu vody a kanalizácie a ďalej bola vymenená kompletná sanita.

**Stavba z hľadiska dopravného riešenia:** Príjazd k objektu a vjazd do podzemnej garáže je z Dunajskej ul. cez už existujúci vjazd. Na Dunajskej ulici sa nachádzajú aj jestvujúce verejné parkovacie miesta pozdĺž komunikácie. Investor má vo vlastníctve jedno parkovacie miesto, ktoré je situované na druhom podzemnom podlaží v polyfunkčnom objekte na ul. Dunajská č. 6 s číslom parkovacieho miesta 40. Vzhľadom k tomu, že sa jedná o prevádzku „ZARIADENIA ZDRAVOTNÍCKEJ STAROSTLIVOSTI O ĽUDSKÉ TELO“, nie je potrebné riešiť zásobovanie tovaru pre danú prevádzku.

**Posúdenie zrealizovanej 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. xxxxxxxx a xxxxxx, k. ú. Staré Mesto**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, stabilizované územie, kód S, územie kompaktného mesta – zóna A, územie Pamiatkovej zóny Bratislava – centrálna mestská oblasť („CMO“).**

**Intenzita využitia územia:**

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, **pričom sa charakter územia zásadne nemení**.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť:

- **v ostatnom území centra mesta** prevláda v rámci stabilizovaných území blokový charakter existujúcej zástavby. Z hľadiska ich dostavby sa požaduje rešpektovať typický charakter bloku.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na **zvýšenie kvality prostredia** (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Kód **S**: Záujmové pozemky sú súčasťou územia, pre ktoré bol spracovaný „**Územný plán zóny Dunajská, Bratislava**“ (1996) schválený uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislava č. 269/1996. Jeho záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta SR Bratislavy č. 4/1996, v znení zmien a doplnkov 2005, 2007, 2010 (ďalej len „ÚPN Z“).

V uvedenom ÚPN Z sú uvedené pozemky **súčasťou sektoru č. 18/1a**.

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

**- z hľadiska funkčného využitia územia:**

- ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, sú definované ako územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie **polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti** v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried. Medzi prevládajúce spôsoby využitia územia patria polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti. Prevádzka zdravotníckej starostlivosti o ľudské telo môže byť z hľadiska metodiky ÚPN považovaná za občiansku vybavenosť z kategórie ambulantných zdravotníckych zariadení, resp. služieb. Zmenou využitia nebytového priestoru z občianskej vybavenosti druhu administratíva na občiansku vybavenosť druhu služby/zdravotnícke zariadenie **nebude ovplyvnené funkčné využitie územia.**

**- z hľadiska intenzity využitia územia:**

Zmenou účelu využitia priestoru so stavebnými úpravami boli dotknuté len vnútorné priestory existujúcej stavby. Rozloha záujmového územia, zastavaná plocha stavby, podlažná plocha stavby, spevnené plochy ani plocha zelene **nebudú** podľa predložených podkladov navrhovanou zmenou účelu využitia priestorov **ovplyvnené**;

**- z hľadiska urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:**

Zmenou účelu využitia boli podľa predložených podkladov dotknuté len vnútorné priestory existujúcej stavby, ktorých úpravy **nebudú mať vplyv na výšku a charakter zástavby územia.**

**- z hľadiska dopravného vybavenia:**

Zrealizovaná zmena účelu užívania priestoru so stavebnými úpravami nie je v kolízii so žiadnym výhľadovým dopravným zámerom.

**- z hľadiska záväznej regulácie ÚPN -Z, sektor č. 18/1:**

Zmena využitia nebytového priestoru č.27 v rámci polyfunkčného objektu na Dunajskej ulici č. 8, parc. č. xxxxxx, xxxxxx, k.ú. Staré Mesto **neovplyvní nasledovné záväzné regulatívy:**

- *Index zastavania pozemku (do 0,65), výškový limit (Omnia 8.NP + ustúpené, Liga 6.NP + ustúpené), výšku hl. rímsy (29,1 m a 20, 8 m), celkovú podlažnú plochu (do 9000 m<sup>2</sup>), index podlažnej plochy (do 5,00), zeleň na rastlom teréne (425 m<sup>2</sup>), statickú dopravu a dopravné pripojenie;*

- z hľadiska funkčného využitia reguluje ÚPN -Z záujmový pozemok nasledovne: *občianska vybavenosť 6500 m<sup>2</sup> + 50 ks bytov* – zmena účelu využitia nebytového priestoru z jedného druhu občianskej vybavenosti na iný druh, bez zmeny podlažnej plochy priestoru, **neovplyvní požadované funkčné využitie územia.**

**Predložená zrealizovaná stavba je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov a územným plánom zóny: „Územný plán zóny Dunajská, Bratislava“ (1996) 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, znalostí 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:**

- dodržiavať pri ďalšom užívaní priestoru regulatívy umiestňovania reklamných stavieb a označení prevádzok na území CMO tak, ako sú stanovené v kapitole „1.2.5.Zásady a regulatívy umiestnenia reklamných stavieb“ záväznej časti textovej časti ÚPN a v zmysle princípov a štandardov Manuálu verejných priestorov, ktorý je prístupný na web stránke: <https://mib.sk/manual-verejnych-priestorov/>

## **UPOZORNENIE:**

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy: 1. Pôdorys – nové konštrukcie, č. výkresu 4

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Vajanského nábrežie 3, 814 21 Bratislava  
+ príloha č.1.

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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