



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**S-Partners s.r.o.**

Vysoká 14  
811 06 Bratislava

Váš list  
zo dňa **30.01.2025**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIK 48891/2025-  
132266/Syk**

V Bratislave  
**18.03.2025**

**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy pre konanie podľa § 140d**

stavebník:	<b>S-Partners s.r.o., Vysoká 14, 811 06 Bratislava,</b>
stavba:	<b>Dom na Vysokej ulici č. xx</b>
pozemky, parc. č., k. ú.:	<b>xxxxxxxxxxxxxxxx; reg. C-KN, k. ú. Staré Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Vysoká ulica</b>
žiadosť doručená dňa:	<b>30.01.2025</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>Projekt skutočného zhotovenia stavby v rozsahu štúdie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>SUMBAL+PRIEHODA s.r.o.</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Daniel Priehoda autorizovaný architekt 1428AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>01/2025</b>

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b) a ods. 2 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 pre konanie podľa § 140d stavebného zákona.**

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava  
**K O N Š T A T U J E ,**  
že stavba v rozsahu predloženej dokumentácie

**nebola postavená v rozpore so záväznými regulatívmi funkčného využívania územia podľa záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08**

**Odôvodnenie:**

**Predložená dokumentácia obsahuje tieto údaje o stavbe:** existujúci objekt je situovaný v prieluke v historickej časti mesta. Objekt má dve podzemné podlažia, štyri nadzemné podlažia a jedno ustúpené. Tvar objektu a aj jeho prestrešenie je zložito členené. Ploché časti striech sú využité ako neprestrešené terasy.

V podzemných podlažiach a v uličnom trakte objektu sú situované nebytové priestory. V dvorovom trakte sa nachádzajú byty.

**Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii** (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ)

výmera záujmového územia:

**454,00 m<sup>2</sup>**

zastavaná plocha:

**399,40 m<sup>2</sup>**

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>1 487,70 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha bytovej funkcie:	<b>590,00 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha nebytovej funkcie:	<b>897,70 m<sup>2</sup></b>
spevnená plocha:	<b>54,6 m<sup>2</sup></b>
počet bytov:	<b>7</b>
počet nebytových priestorov:	<b>8</b>
počet podlaží PP/NP:	<b>2/5</b>

**Posúdenie navrhovanej zmeny dokončenej 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. xxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Staré Mesto**, ÚPN stanovuje **funkčné využitie územia:**

ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, kód **funkcie 501**.

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.

Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. **Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.** Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:

Záujmové parcely sú súčasťou územia kompaktného mesta - **územie zóny A zahŕňajúcej PZ CMO – stred**, kde je potrebné

**rešpektovať výšku jestvujúcej zástavby** 21 m (6-7 nadzemných podlaží), ak výška štruktúry bloku presahuje v niektorej jeho časti limit 21 m, je v rámci dostavby alebo prestavby bloku možné riešiť zástavbu v intenciách jestvujúcej prevládajúcej výšky objektov tak, aby bola zachovaná charakteristická historická zástavba ulice, resp. mestského bloku a boli zachované proporcie jestvujúcej urbanistickej štruktúry, a tak aby nebola zmenou výškovej konfigurácie narušená urbanistická kompozícia, mierka alebo silueta v dotknutom území mesta. V častiach a priestoroch bloku, v ktorom sa nachádza NKP bude pri dotváraní bloku prioritne rešpektovaná jej historická podlažnosť a výška.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie, kód H**. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Kód	IPP max.	Číslo funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
<i>H</i>	<i>2,1</i>	<i>501</i>	<i>Zmiešané územia bývania a obč. vybavenosti</i>	<i>zástavba mestského typu</i>	<i>0,42</i>	<i>0,25</i>

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

- **z hľadiska funkčného využitia územia:**
- Vo funkčnom využití územia: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501 patria polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti medzi

prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Bývanie je prípustné v rozmedzí do 70% 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:	<b>68 005</b> m <sup>2</sup>		
- podl. plocha bytovej funkcie:	<b>21 620</b> m <sup>2</sup>	<b>32 %</b>	<b>max. 70%</b>
- podl. plocha nebytovej funkcie:	<b>46 385</b> m <sup>2</sup>	<b>68 %</b>	<b>min. 30%</b>

- Predložená stavba je z hľadiska funkčného využitia v súlade s ÚPN. Pomer bytovej funkcie vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch dosiahne v rámci riešenej funkčnej plochy 32 %, čím je maximálny prípustný podiel bytovej funkcie 70% v riešenom území rešpektovaný.

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že posudzovaná stavba je v súlade s funkčným využitím územia v znení Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov**

#### **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.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza záväzné stanovisko dotknutého orgánu požadované podľa osobitných predpisov a stanovisko dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov.

Príloha:

potvrdené výkresy: 04 – Pôdorys 1.NP, 05 – Pôdorys 2.NP, 06 – Pôdorys 3.NP, 07 – Pôdorys 4.NP

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto

potvrdené výkresy: 04 – Pôdorys 1.NP, 05 – Pôdorys 2.NP, 06 – Pôdorys 3.NP, 07 – Pôdorys 4.NP

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

**Ing. arch. Matúš Vallo v.r.**  
**primátor**