



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**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<br>Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava |
| Naše poradové číslo              | MAGS OUIC 51579/2025-242487/Pet                                                       |
| Dátum podania žiadosti           | 20.03.2025                                                                            |
| Dátum vydania                    | 28.04.2025                                                                            |
| Typ konania                      | Zmena účelu užívania                                                                  |
| Lehota platnosti                 | 2 roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi                                             |
| Doložka súladu k projektu stavby | Nevyžaduje sa                                                                         |
| Prílohy stanoviska               | Situácia – orientačná poloha navrhovaného bytu<br>Pôdorys – navrhovaný stav           |

**Časť A - Identifikačné údaje**

| Typ žiadosti                              |                                          |                                      |
|-------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------|
| Typ žiadosti                              | A/ B/ C/ D/ E/ F/ G/ H                   | H - Zmena v užívaní stavby           |
| Identifikačné údaje žiadateľa/ stavebníka |                                          |                                      |
| Žiadateľ                                  | Titul, Meno, Priezvisko /<br>Názov firmy | XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX               |
|                                           | Adresa/Sídlo                             | XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX |
|                                           | Korešpondenčná adresa                    | XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX |
|                                           | Telefónne číslo                          | XXXXXXXXXX                           |
| Stavebník                                 | Titul, Meno, Priezvisko /<br>Názov firmy | XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX               |
|                                           | Adresa/Sídlo                             | XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX |
|                                           | Korešpondenčná adresa                    | XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX |
|                                           | Telefónne číslo                          | XXXXXXXXXX                           |
|                                           | Titul, Meno, Priezvisko /<br>Názov firmy | XXXXXXXXXX                           |
|                                           | Adresa/Sídlo                             | XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX |
|                                           | Korešpondenčná adresa                    | XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX |
| Základné údaje o stavbe / súbore stavieb  |                                          |                                      |
|                                           | Typ stavby                               | Bytová budova                        |

|                                           |                                     |                                                                                                                     |
|-------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Identifikačné údaje stavby/súboru stavieb | Názov stavby                        | BYT č. xxxx – zmena účelu užívania časti stavby (nebytového priestoru č. xxxx, na x.NP) na byt bez stavebných úprav |
|                                           | Miesto stavby/ súboru stavieb       | Staré Grunty xxx                                                                                                    |
|                                           | Katastrálne územie                  | Karlova Ves                                                                                                         |
|                                           | Stavebné pozemky                    | xxxxxxx                                                                                                             |
| Členenie stavby/ súboru stavieb           | Hlavná stavba                       | Bytový dom                                                                                                          |
|                                           | Členenie hlavnej stavby podľa účelu | 11 – Bytové budovy                                                                                                  |
|                                           | Ostatné stavby                      | Neuvedené                                                                                                           |
| <b>Dokumentácia stavby</b>                |                                     |                                                                                                                     |
| Dokumentácia stavby                       | Projektová dokumentácia             | Dokumentácia k zmene účelu užívania nebytového priestoru na byt, bez stavebných úprav                               |
| Zodpovedný projektant:                    |                                     | xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx<br>autorizovaný architekt xxxxxx                                                              |
| Dátum spracovania                         |                                     | 03/2025                                                                                                             |

## Časť B – Popis posudzovanej stavby

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Genéza</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Rozhodnutie mestskej časti Bratislava-Karlova Ves č. SU 2009/7788/1953-KR/Zas zo dňa 04.11.2009, právoplatné 29.11.2009.<br>Rozhodnutie na zmenu účelu užívania bytu na nebytový priestor – architektonický ateliér vydané mestskou časťou Bratislava-Karlova Ves pod č. SU 2011/15133/4353/ZÚV/Nov zo dňa 19.12.2011, právoplatné 19.12.2011. |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Projektová dokumentácia rieši zmenu účelu užívania časti stavby bytového domu na ul. Staré Grunty č. 26E - nebytového priestoru č. 204-E na 2.NP bytového domu, na bývanie bez stavebných úprav.<br>Výslednicou navrhovanej zmeny účelu užívania nebytového priestoru (architektonický ateliér s 3 kancelármi) bude 3-izbový byt o podlahovej ploche 79,76 m <sup>2</sup> . |
| <b>Stavba z hľadiska dopravného riešenia</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Dopravné pripojenie - bez zmeny z komunikácie Staré Grunty. Nároky na statickú dopravu sa nemenia, existujúci nebytový priestor disponuje garážovým stojiskom.                                                                                                                                                                                                              |

## Časť C – Posúdenie

|                                                                                                                                                                                                          |                                 |                               |                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| <b>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 (ďalej len „ÚPN“) uvádzame</b>           |                                 |                               |                             |
| <b>z hľadiska funkčného využitia územia</b>                                                                                                                                                              |                                 |                               | <b>číslo funkcie 201</b>    |
| podiel funkcií vo funkčnej ploche                                                                                                                                                                        | plošné bilancie                 | podiel funkcie vo fun. ploche | podiel funkcie - určené ÚPN |
| celková podlažná plocha                                                                                                                                                                                  | <b>219 876,49 m<sup>2</sup></b> |                               |                             |
| podl. plocha bytovej funkcie                                                                                                                                                                             | <b>54 210,28 m<sup>2</sup></b>  | <b>24,6%</b>                  | <b>max. 30%</b>             |
| podl. plocha nebytovej funkcie                                                                                                                                                                           | <b>165 666,21 m<sup>2</sup></b> | <b>75,4%</b>                  | <b>min. 70%</b>             |
| Poznámka: Podľa metodiky ÚPN je podlažná plocha bytu cca 97,4 m <sup>2</sup> . Vstupné údaje týkajúce sa plošných bilancií celkovej podlažnej plochy a podlažných plôch funkcie bývanie/nebytová funkcia |                                 |                               |                             |

|                                                                                                                                                                                                                                                            |                      |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------|
| v danej funkčnej ploche boli prevzaté zo záväzného stanoviska na novostavbu bytového domu vydaného pod č. MAGS OUIČ 43710/2024-117056 zo dňa 05.03.2024, ktorého podkladom bola PD obsahujúca celkové posúdenie plošných bilancií v danej funkčnej ploche. |                      |            |
| <b>z hľadiska intenzity využitia záujmového územia</b> (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby)                                                                                                                         | <b>číslo funkcie</b> | <b>201</b> |
| <b>rozvojové územie</b>                                                                                                                                                                                                                                    | <b>regulačný kód</b> | <b>I</b>   |
| Navrhovanou zmenou účelu užívania nedochádza k zmene v parametroch hlavnej stavby a tým ani k zmene intenzity využitia záujmových pozemkov.                                                                                                                |                      |            |

#### Časť D - Záverečné stanovisko

|                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p align="center"><b>Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že posudzovaná stavba</b></p> <p align="center"><b>JE V SÚLADE</b></p> <p align="center"><b>s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov</b></p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### 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:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 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, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia. |
| <b>z hľadiska dopravného vybavenia:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Bez požiadaviek/pripomienok.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

#### Časť F – Vyjadrenie mestskej časti

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Mestská časť Bratislava                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Karlova Ves                                           |
| Poradové číslo vyjadrenia                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Neuvedené – prostredníctvom elektronickej komunikácie |
| Dátum vydania                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 23.04.2025                                            |
| <p>Dňa 20.03.2025 bola v podateľni Miestneho úradu Mestskej časti Bratislava-Karlova Ves zaevidovaná Žiadosť o záväzné stanovisko k návrhu na povolenie zmeny v užívaní stavby... (zmena nebytového priestoru na bytovú jednotku, zmena užívania časti stavby, bez stavebných úprav), názov stavby - BYT č.204-E, miesto stavby – Nebytový priestor č.204-E, 1.poschodie (2.NP) bytového domu, Staré grunty, pozemok s parc. č. xxxxxxx, k.ú. Karlova Ves, žiadateľ – Bc. Timea Sojka Leczkési, Nové Zámky, stavebník – Matej Sojka, Bratislava a Bc. Timea Sojka Lecykési, Nové Zámky. Predmetná stavba je inou stavbou než jednoduchá stavba a záväzné stanovisko bude vydávať Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavy. S predmetnou stavbou Mestská časť Bratislava-Karlova Ves súhlasí. Mestská časť Bratislava-Karlova Ves zároveň upozorňuje na skutočnosť, že v predloženej projektovej dokumentácii je uvedené, že potreba parkovacích miest pre predmetný</p> |                                                       |

byt, v zmysle STN736110/Z2, predstavuje 1,65-2 parkovacích miest. Predmetný byt bude disponovať garážovým stojiskom č.12 s výmerou 12m<sup>2</sup> v nebytovom priestore č.GH v suteréne bytového domu. Deklarovanie, že navrhovaný byt (rovnako ako jestvujúci nebytový priestor) disponuje právom celoročne využívať parkovisko (vyhradené len pre užívateľov objektu a ich návštevy) umiestnené na príslušnom pozemku s parc. č. xxxxxxxx považuje mestská časť za veľmi problematické, resp. nedostačujúce.

### **Časť G - Upozornenie / Iné / Doplnujúce informácie**

Vo výpočte statickej dopravy je potrebné použiť správne koeficienty ( $k_{mp} = 1$  a  $k_d = 1$ ) v zmysle aktuálne platnej STN 736110:2024.

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.

Záväzný 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 záväzný stanovisko, alebo ak sa podstatne zmenili skutočné okolnosti alebo podklady, na základe ktorých vydal záväzný stanovisko.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Co: MČ Bratislava – Karlova Ves  
Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR – Informačný systém  
potvrdené výkresy: Situácia – orientačná poloha navrhovaného bytu; Pôdorys – navrhovaný stav;  
Magistrát ODI, OUIK – archív

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