



**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 50222/2025 – 242842/ Chan
Dátum podania žiadosti	24.03.2025
Dátum vydania	28.04.2025
Typ konania	k zmene v užívaní stavby
Lehota platnosti	2 roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi
Doložka súladu k projektu stavby	Nevyžaduje sa
Prílohy stanoviska	Overené výkresy: Pôdorys bytu Situácia

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 / Názov firmy	Architectural Studio Zeppelin s.r.o.
	Adresa/Sídlo	Zochova 10, 811 01, Bratislava
	Korešpondenčná adresa	Zochova 10, 811 03 Bratislava
	IČO*	35968168
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxxxxxx
Stavebník	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
	Adresa/Sídlo	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Základné údaje o stavbe / súbore stavieb		
Identifikačné údaje stavby/súboru stavieb	Typ stavby	Budova na bývanie
	Názov stavby	Zmena v užívaní stavby z nebytového priestoru č.: xxxx na byt.
	Miesto stavby/ súboru stavieb	Nám. Hraničiarov
	Katastrálne územie	Petržalka
	Stavebné pozemky	xxxxx

Členenie stavby/ súboru stavieb	Hlavná stavba	Bytový dom
Dokumentácia stavby		
Dokumentácia stavby	Projektová dokumentácia	Zmena v užívaní stavby
Spracovateľ		Architectural Studio Zeppelin s.r.o.
Zodpovedný projektant:		xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx autorizovaný architekt xxxxxx
Dátum spracovania		12/2024

Poznámka: * týka sa len právnickej osoby

** týka sa len fyzickej osoby

Časť B – Popis posudzovanej stavby

Genéza
Existujúci „Polyfunkčný objekt – Námestie Hraničiarov, Bratislava“ bol skolaudovaný dňa 28.03.2008 kolaudačným rozhodnutím „UKSP 13892-TX3/07,08-Ja-25“ zo dňa 25.03.2008.
Existujúci nebytový priestor xxxx na 6 poschodí bol v roku 2008 skolaudovaný ako byt č. xxxxx rozhodnutím Správy katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu č. V-25945/08 zo dňa 13.10.2008
Byt č. xxxx bol Rozhodnutím „UKSP 16858-TX2/08,09-Ja-55“ zo dňa 02.10.2009 preklasifikovaný na „projekčnú kanceláriu so zázemím pričom pôvodná dispozícia zostáva nezmenená“.

Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“)
Nebytový priestor č. xxxx na x poschodí na Nám. Hraničiarov 3728/31, Bratislava - Petržalka aktuálne slúži ako samostatný nebytový priestor (ateliér – „projekčná kancelária so zázemím“ – pôvodný prevzatý termín z Rozhodnutia „UKSP 16858-TX2/08,09-Ja-55“ zo dňa 02.10.2009). V rámci existujúcej dispozície priestoru sa v ňom nachádza predsieň, šatník, WC, pracovňa, komora, ateliér (po zmene užívania - obývacia izba), izba, chodba, kúpeľňa, kuchyňa, izba, izba, balkón, loggia. Daný priestor je svojou dispozíciou možné preklasifikovať na 5 izbový byt, keďže spĺňa priestorové normy jednotlivých miestností a samotná dispozícia vyhovuje z funkčného a dispozičného hľadiska potrebám bytu.

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 (ďalej len „ÚPN“) uvádzame			
z hľadiska funkčného využitia územia		číslo funkcie	1205
zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501 patria bytové domy a zariadenia obchodu a služieb medzi prípustné 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	2 052 695 m²		
podl. plocha bytovej funkcie	1 245 595 m²	61 %	max. 70%
podl. plocha nebytovej funkcie	807 100 m²	39 %	min. 30%
zmena funkčného využitia je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN			

z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby)	číslo funkcie	501
rozvojové územie	regulačný kód	M
Navrhovaná zmena funkčného využitia nemá v zmysle metodiky ÚPN vplyv na územným plánom regulované prvky intenzity využitia územia (IZP, IPP a KZ).		

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 (a Územného plánu zóny xxx).

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, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia.

Časť F – Vyjadrenie mestskej časti

Mestská časť Bratislava	Petržalka
K posudzovanej stavbe sa príslušná mestská časť nevyjadrila v zmysle § 7d zákona č. 377/1990 Zb	

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.

Co: MČ Bratislava – Petržalka
Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR – Informačný systém
potvrdené výkresy: Overený zastavovací plán /Koordinačná situácia, M 1:500/
Magistrát ODI, OUIK – archív

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