



**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 zákon 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, ako príslušný orgán územného plánovania vo veci posudzovanej stavby vydáva záväzné stanovisko podľa § 21 a § 84 ods. 8 Stavebného zákona, § 24, 24a, § 40e ods. 4 a 5 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 53592/2025-406101/Dim
Dátum podania žiadosti	24.04.2025
Dátum vydania	26.05.2025
Typ konania	Preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie
Lehota platnosti	2 roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi
Prílohy stanoviska	č. E1.1 „Pôdorys“ č. E1.3 „Pohľady“

Časť A - Identifikačné údaje

Identifikačné údaje žiadateľa/ stavebníka		
Žiadateľ	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	xxxxxxxxxxxxxx
	Adresa/Sídlo	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Korešpondenčná adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	IČO*	-
	Emailová adresa	-
	Telefónne číslo	-
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	-
Stavebník	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	xxxxxxxxxxxxxx
	Adresa/Sídlo	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Korešpondenčná adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	IČO*	-
	Emailová adresa	-
	Telefónne číslo	-
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	-
	Dátum narodenia**	xxxxxxxxxxxxxx
Základné údaje o stavbe / súbore stavieb		
ID stavby		-
Identifikačné údaje	Typ stavby	Ostatná stavba
	Názov stavby	SO-01 Garáž SO.02 Prístavba SO.03 Schodisko

stavby/súboru stavieb	Miesto stavby/ súboru stavieb	Urbánkova č.xx
	Katastrálne územie	Bratislava – Staré Mesto
	Stavebné pozemky	xxxxxxxxxx
	Pozemky hlavného mesta	-
Členenie stavby/ súboru stavieb	Hlavná stavba	-
	Členenie hlavnej stavby podľa účelu	-
	Ostatné stavby	-
Dokumentácia stavby		
Dokumentácia stavby	Projektová dokumentácia	Projekt na preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie
Spracovateľ		xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Zodpovedný projektant:		xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx autorizovaný architektxxxxxx
Dátum spracovania		04/2025

Poznámka: * týka sa len právnickej osoby

** týka sa len fyzickej osoby

Časť B – Popis posudzovanej stavby

Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“)
PD rieši preskúmanie spôsobilosti na užívanie existujúcej stavby pri historickom rodinnom dome/mestskej vile, ktorý sa nachádza na rovinatom pozemku nad ulicou Urbánkova. Stavba pozostáva z troch stavebných objektov: garáže, prístavby skladu a prístavby schodiska. SO.01 Garáž: garáž pre dve autá bola zrealizovaná ako samostatná podzemná stavba s dvomi vjazdmi priamo z ulice. Okrem čelnej steny je celý objekt zapustený v teréne záhrady pri rodinnom dome. Garáž má pôdorys lichobežníka s najväčšími pôdorysnými rozmermi, vrátane obvodových konštrukcií, 7,600 m x 7,500 m. Podlaha garáže sa nachádza na úrovni ulice (na kóte -3,470 m), svetlá výška priestoru garáže je 2,450 m. Garáž má železobetónovú konštrukciu a pochôdznu zelenú strechu s výsadbou, ktorá tvorí súčasť plochy záhrady. Rovina terénu nad strechou garáže dosahuje úroveň + 0,330. Úroveň ±0,000 je umiestnená na úrovni najnižšieho podlažia rodinného domu, ktoré sa zároveň nachádza na úrovni terénu záhrady, a to približne +3,470 m nad úrovňou ulice. ±0,000 = 210,800 m.n.m. B.p.v. Čelná stena garáže nadväzuje na oporný múr umiestnený po celej dĺžke uličnej čiar. SO.02 Prístavba: stavba skladu sa nachádza pri severovýchodnej obvodovej stene rodinného domu na úrovni ±0,000 so vstupom umiestneným na juhovýchodnej fasáde, zo záhrady. Pôdorys stavby má lichobežníkový tvar s najväčšími rozmermi 6,120 m x 4,481 m. Zadná stena prilieha k existujúcemu svahu. Strecha prístavby je plochá, pochôdzna. Výška hornej hrany atiky strechy dosahuje úroveň +3,200 m. Prístavba je murovaná a nachádza sa v nej jedna miestnosť - sklad. SO.03 – Schodisko: prístavba vonkajšieho schodiska je umiestnená popri severozápadnej obvodovej stene domu. Schodisko je jednoramenné (pôdorysné rozmery 5,422 m x 1,464 m), nekryté a vedie rovnobežne s obvodovou stenou. Spodná podesta schodiska sa nachádza na úrovni +2,190 m, horná podesta schodiska na úrovni +4,400 m. Horná podesta je obmurovaná, má dverný otvor priamo zo schodiskového ramena a tvorí zároveň priestor predsieň so štvorcovým pôdorysom 1,450 m x 2,006 m. Priestor je zastrešený pultovou strechou s rímsou vo výške +6,710 m. Pod podestou/predsieňou bol vytvorený samostatný priestor – sklad, prístupný z exteriéru. PD deklaruje, že stavba bola zrealizovaná približne pred tridsiatimi rokmi, k PD bola doplnená fotodokumentácia existujúceho stavu.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ)		
	Údaje PD	Údaje po overení*
výmera záujmového územia	719 m ²	m ²
zastavaná plocha mestskou vilou	205,00 m ²	m ²
zastavaná plocha prístavbou skladu	26,47 m ²	m ²
zastavaná plocha prístavbou schodiska	7,89 m ²	m ²
Zastavaná plocha samostatnou zapustenou garážou v opornom múre **	55,16 m ²	m ²

Poznámka:

* Orgán územného plánovania vyplní v prípade, ak sú zistenia rozdielne od údajov uvedených v PD.

** Samostatná garáž v opornom múre, ktorá má zazelenanú strechu sa v zmysle ÚPN -Z nezapočítava do celkovej zastavanej plochy pozemku.

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 a 10 (ďalej len „ÚPN“) uvádzame:		
z hľadiska funkčného využitia územia	číslo funkcie	102
Vo funkčnom využití územia „Málopodlažná zástavba obytného územia“ sú rôzne formy zástavby rodinných domov prevládajúcim spôsobom využitia funkčných plôch. Posudzované stavebné objekty tvoria doplnkové priestory – príslušenstvo, k existujúcej funkcii bývania v rodinnom dome.		

Na základe výsledkov posúdenia stavby vo vzťahu k „Územnému plánu zóny Aktualizácia územného plánu zóny A6 Bratislava“ schválenému uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 771/1994, záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 11/1994 v znení zmien a doplnkov schválených VZN č. 17/1996, VZN č. 7/2001 a VZN č. 3/2004 (ďalej len „ÚPN-Z“) uvádzame:	
pozemky sú súčasťou sektoru č.	68
regulatívy funkčného využitia územia	
Prevládajúca funkcia – bývanie. Aby sa zachovala prevládajúca obytná funkcia, musí mať obytnú funkciu aspoň 70% objektov sektoru. Doplňujúca funkcia - občianska vybavenosť. stavba: príslušenstvo RD - bývanie	súlad

Časť D - Záverečné stanovisko

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že posudzovaná stavba JE V SÚLADE so záväznými regulatívmi funkčného využitia územia podľa záväznej časti „Územného plánu zóny Aktualizácia územného plánu zóny A6 Bratislava“.
--

Časť E – Vyjadrenie mestskej časti

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

Časť F - Upozornenie / Iné / Doplnujúce informácie

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza stanovisko hlavného mesta ako dotknutého orgánu požadované podľa iných osobitných predpisov, vyjadrenia hlavného mesta ako dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov, ako ani vyjadrenia hlavného mesta ako účastníka konania. Rovnako nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava je viazané 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.

Posudzovaná stavba zvyšuje zastavanú plochu pozemku stavbami nad hodnotu prípustnú ÚPN -Z. Maximálny index zastavanosti je pre sektor č. 68 určený hodnotou 0,30. Zastavanosť pozemku po započítaní posudzovaných stavebných objektov SO.02 a SO.03 dosiahne hodnotu 0,33, čo nie je v súlade so záväznou reguláciou ÚPN -Z. V tomto prípade sa samostatná garáž umiestnená v existujúcom opornom múre, ktorá má zelenú strechu tvoriacu súčasť plochy záhrady, do zastavanej plochy pozemku podľa záväznej časti ÚPN-Z nezapočítava. Ďalšie zvyšovanie zastavanej plochy pozemku je z hľadiska záväznej regulácie určenej platným ÚPN-Z neprípustné.

Pozemok sa nachádza na území Pamiatkovej zóny Bratislava – centrálna mestská oblasť a na území ochranného pásma NKP cintorín a pamätník Slavín, z tohto dôvodu je každý zámer na úpravu nehnuteľnosti potrebné vopred prerokovať na Krajskom pamiatkovom úrade Bratislava.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Vajanského nábrežie 3, 814 21 Bratislava.
Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR – Informačný systém
Magistrát ODI, OUIC – archív

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