



**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, vydáva ako príslušný orgán územného plánovania vo veci predloženého stavebného zámeru záväzné stanovisko podľa § 21 Stavebného zákona, § 24, 24a, § 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 OUIK 56132/2025-481779/Sim
Dátum podania úplnej žiadosti	18.06.2025
Dátum vydania	17.07.2025
Typ konania	Stavebný zámer
Lehota platnosti	2 roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi
Doložka súladu k projektu stavby	Nevyžaduje sa
Prílohy stanoviska	C.2 Koordinačný situačný výkres, M 1:200 D.1.3. Pôdorysy – navrhovaný stav, M 1:100 D.1.4. Rezy – navrhovaný stav, M 1:100 D.1.8. Rezy strechou, M 1:100

Časť A - Identifikačné údaje

Typ žiadosti		
ID dokumentu		neuvedené
Typ žiadosti	A/ B/ C/ D/ E/ F/ G/ H	C
Identifikačné údaje žiadateľa/ stavebníka		
Žiadateľ	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
	Adresa / Sídlo	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
	Korešpondenčná adresa	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
	IČO*	
	Emailová adresa	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
	Telefónne číslo	XXXXXXXXXXXXXXX
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Stavebník	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	Múzeum mesta Bratislavy
	Adresa / Sídlo	Radničná 1, 815 18 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	Radničná 1, 815 18 Bratislava
	IČO*	00179744
	Emailová adresa	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
	Telefónne číslo	XXXXXXXXXXXXXXX

	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	XX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Základné údaje o stavbe / súbore stavieb		
ID stavby		ID 25331F
Identifikačné údaje stavby/súboru stavieb	Typ stavby	1241 – Budovy pre kultúru
	Názov stavby	Obnova objektu na Beblavého x
	Miesto stavby / súboru stavieb	Beblavého x
	Katastrálne územie	Staré Mesto
	Stavebné pozemky	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
	Pozemky hlavného mesta	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Členenie stavby/ súboru stavieb	Hlavná stavba	SO 01 Hlavný objekt - nebytová budova
	Členenie hlavnej stavby podľa účelu	1241 – Budovy pre kultúru
	Ostatné stavby	SO 02 Exteriérové úpravy SO 03 Rekonštrukcia prípojky vody SO 04 Zdvíhacia plošina 1PP-podkrovie
Dokumentácia stavby		
Dokumentácia stavby	Projektová dokumentácia	Stavebný zámer
Spracovateľ		2021 s.r.o., Anenská 3, 811 05 Bratislava
Zodpovedný projektant		XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX autorizovaný architekt xxxxxx
Dátum spracovania		05/2025

Poznámka: * týka sa len právnickej osoby

Časť B – Popis posudzovanej stavby

Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“)
PD rieši zmenu dokončenej stavby - stavebnú obnovu a vytvorenie strešnej vyhladkovej terasy na objekte múzea na Beblavého ulici 1, ktorý je vo vlastníctve hlavného mesta a v správe stavebníka - Múzea mesta Bratislavy. Objekt je národnou kultúrnou pamiatkou evidovanou v Ústrednom zozname pamiatkového fondu Slovenskej republiky pod č. 11/1 (ďalej ako NKP). Postavený bol v 60. rokoch 18. storočia ako neskorobarokový náročný dom s rokokovou fasádou. V nadväznosti na búranie podhradia a stavbu Mosta SNP boli na objekte s 2PP, 3NP a podkrovím zrealizované viaceré stavebné úpravy. 2.PP bude sanované, na ostatných podlažiach bude zriadené multidisciplinárne kultúrne, vzdelávacie a informačné centrum. Hlavné stavebné úpravy a funkčná náplň objektu: - 2.PP: bez využitia, - 1.PP: nový bezbariérový hlavný vstup, za ním bezbariérová interiérová rampa, vertikálne jadro vrátane zdvíhacej plošiny, recepcia/pokladne, zázemie s toaletami, kaviareň, - 1.NP: šatňa, výstavný priestor a kancelária pre 2 pracovníčky, - 2.NP: výstavný priestor využiteľný pre organizáciu workshopov, denná miestnosť s kuchynkou, - 3.NP: výstavný priestor, kancelária pre 1 pracovníka a prístup do podkrovia, - podkrovie - využívané ako komunikačný uzol: výstup na strešnú terasu pomocou novovybudovaného otvoreného schodiska, prestup z interiérovej zdvíhacej plošiny na exteriérovú, - úroveň strechy: bezbariérovo prístupná vyhladková plošina. V rámci obvodového plášťa bude zrealizovaná pamiatková obnova objektu (výmena okenných výplní za drevené repliky špaletových okien, demontáž nepôvodných mreží, obnova historických vstupných

dverí, repliky dverí a okeníc, výmena strešnej krytiny, výmena klampiarskych prvkov, nový bleskozvod...). Pri vstupoch do objektu a na odkvapovom chodníku bude preukladaná dlažba (úpravy príľahlých spevnených plôch). Na objekte budú aj statické zásahy - odstránenie stĺpov na 1.PP a 2.PP a vytvorenie novej nosnej konštrukcie nahrádzajúcej ich funkciu. V rámci interiérových úprav budú vytvorené najmä nové podlahy, sanácia existujúceho terazzového povrchu schodísk, obnova omietok, nové priečky (murované a železobetónové), zateplenie podlahy podkrovia + podlaha v podkroví, úprava krovu.

Budova bude vykurovaná a čiastočne aj chladená tepelným čerpadlom umiestneným v priestore medzi úrovňou podkrovia a strešnou terasou. Pre prevádzku objektu sa uvažuje s rekonštrukciou existujúcich prípojk.

Funkčné využitie objektu ani základné hmotovo-objemové riešenie budovy sa nemenia. Tvar a sklon strechy sa zachováva. Výška hrebeňa strechy v úrovni +12,97 m od úrovne ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP) sa nemení. Navrhnutá strešná terasa má úroveň podlahy zapustenú voči jestvujúcemu ukončeniu plochej strešnej roviny (+12,385 m). Novovytvorené ohraničenie strešnej terasy (zábradlie) má hornú hranu na úrovni +13,435 m.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia

Riešené územie sa nachádza v pešej zóne. Dopravné riešenie (vrátane statickej dopravy) sa nemení. V predpolí budovy budú vzhľadom na priestorové možnosti zriadené 2 stojany na bicykle.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ)			
	Pôvodný stav	Navrhovaný stav	Údaje po overení*
výmera záujmového územia ¹	225,00 m²	225,00 m²	m²
zastavaná plocha ²	154,00 m²	154,00 m²	m²
podlažná plocha nadzemných podlaží	982,11 m²	982,11 m²	m²
podlažná plocha bytovej funkcie	0,00 m²	0,00 m²	m²
podlažná plocha nebytovej funkcie	982,11 m²	982,11 m²	m²
zeleň	0,00 m²	0,00 m²	m²
spevnené plochy	71,00 m²	71,00 m²	m²
objem stavby	2 879,28 m³	2 851,50 m³	m³
počet podzemných podlaží	3	3	
počet nadzemných podlaží	2	2	
podkrovia / ustúpené podlažie	Áno	Áno	
počet parkovacích miest	0	0	

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

¹ Riešené územie zahŕňa ja plochu exteriérových úprav (príľahlých spevnených plôch) o výmere 71 m².

² Zastavaná plocha objektom v úrovni vstupného podlažia (údaj uvedený v katastri nehnuteľností).

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 501

Vo funkčnom využití územia: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501 patria zariadenia kultúry a zábavy medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy. Zmena dokončenej stavby navrhuje v objekte zriadiť multidisciplinárne kultúrne, vzdelávacie a informačné centrum pri zachovaní pôvodnej podlažnej plochy objektu.

z hľadiska funkčného využitia územia	Plocha námestí a ostatných komunikačných plôch
Na Beblavého ulici sú riešené iba úpravy priliehlych spevnených plôch v rozsahu pôvodnej stavby (zabezpečenie bezbariérového vstupu do objektu).	
Predložený návrh stavby je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.	
z hľadiska regulatívov urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta	
Zaujmové pozemky sú situované v rámci historického mesta v území pamiatkovej rezervácie. K žiadosti je priložené záväzné stanovisko Krajského pamiatkového úradu v Bratislave č. Z PUSR-043570/2025 zo dňa 12.06.2025, v ktorom je predložený zámer obnovy objektu NKP vyhodnotený ako prípustný pri dodržaní stanovených podmienok.	
z hľadiska verejného dopravného vybavenia	
Pozemky navrhovanej stavby nie sú v zmysle ÚPN v kolízii s výhľadovým dopravným zámerom verejného dopravného vybavenia.	

Na základe výsledkov posúdenia stavby vo vzťahu k „Územnému plánu zóny Podhradie“ (2006), schválenému uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislava č. 1055/2006 zo dňa 06.07.2006, záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 3/2006 (ďalej len „ÚPN - Z“) uvádzame:	
Pozemok riešeného objektu parc. č. xxx je súčasťou sektoru Vydrica - celku Beblavého ako regulačná jednotka	V17
regulatívy pre regulačnú jednotku V17:	
uličné domoradia musia spĺňať kritérium členenia na limitované architektonické celky. Pri rekonštrukcii a prestavbe uvedených regulačných jednotiek je potrebné rešpektovať existujúce členenie na samostatné stavebné objekty. stavba: <i>nezasahuje do členenia fasád objektu</i>	súlad
spôsob ukončenia objektov: – zastrešenie musí byť realizované šikmými strechami s architektonickou a dizajnerskou úpravou strechy ako piatej fasády viditeľnej z hradného kopca, – terénne terasy a oporné múry v priamom kontakte s hradným bralom majú obsahovať zeleň so sadovníckou úpravou určenou pre pohľad z hradných terás, – pri povrchovej úprave striech sú vylúčené povrchy z asfaltových pásov a podobných materiálov; pri realizácii terás je možnosť uplatnenia strešnej zelene, – strešné roviny nesmú obsahovať prvky technického zariadenia budov (zariadenia a rozvody VZT a chladenia, motorgenerátory a pod.), alebo tieto musia byť umiestnené v technickom podlaží, aby boli skryté proti pohľadom z okolitých budov a zhora z hradného kopca. stavba: <i>zachováva tvar, sklon strechy a výšku hrebeňa strechy. Existujúca plochá časť ukončenia strešnej roviny je zapustená a vytvorená je vyhlídková terasa. Tepelné čerpadlo bude okapotované perforovanou konštrukciou z rovnakého materiálu ako strešná terasa (drevo) a bude skryté proti pohľadom z okolitých budov a zhora z hradného kopca.</i>	súlad
funkčné využitie regulačných jednotiek: PB - jednotlivé funkcie v rámci regulačnej jednotky môžu byť v diferencovaných architektonických celkoch umiestnené nad sebou, ale aj vedľa seba. To znamená, že v samostatnom architektonickom celku (stavebnom objekte) môže byť na všetkých podlažiach situovaná rovnaká funkcia s podmienkou, že zároveň musí byť dodržané predpísané percentuálne zastúpenie jednotlivých funkcií v celom sektore.	súlad

stavba: objekt je nebytovou budovou, pôvodná funkčná náplň objektu sa zachováva v pôvodnom rozsahu.					
stanovenie stavebných čiar: jednotlivé stavebné čiary objektov sú zadefinované vo výkrese priestorovej regulácie návrhu ÚPN - Z. stavba: nemení jestvujúce pôdorysné vymedzenie objektu.					súlاد
stanovenie regulatívov pre výšku zástavby: – jednotlivé regulatívy pre výšku zástavby sú zadefinované vo výkrese priestorovej regulácie ÚPN – Z. stavba: zachováva tvar, sklon strechy a výšku hrebeňa strechy.					súlاد
miera stavebného využitia pozemku	regulatívy určené ÚPN - Z	plošné bilancie stavba			
plocha regulačnej jednotky	158 m ²	154,00	m ²		súlاد
koef. zastavanosti nadzem. podlažiami (KZNP)	1,00	154,00	m ²	1,00	súlاد
koef. staveb. objemu (KSO) ³	ZSO	2 851,50	m ³	ZSO³	súlاد
koef. prírodných plôch (KPP)	0,00	0,00	m ²	0,00	súlاد
koef. zelene (KZ)	0,00	0,00	m ²	0,00	súlاد

³ ÚPN – Z požaduje pri regulačnej jednotke V17 zachovať existujúci stavebný objem (ZSO). Min. zníženie objemu stavby (z 2 879,28 m³ na 2 851,50 m³) je spôsobené zapustením úrovne strešnej terasy nižšie oproti existujúcej plochej časti ukončenia strešnej roviny.

Pozemok parc. č. xxxxx je súčasťou sektoru Vydrice - celku Beblavého ako regulačná jednotka	V51
Pozemok parc. č. xxxxxxxx je súčasťou sektoru Vydrice - celku Beblavého ako regulačná jednotka	V52
regulatívy pre regulačnú jednotku V51, V52:	
funkčné využitie regulačných jednotiek: V51: DP (pozemky pre dopravné stavby – pešie komunikácie), V52: DA (pozemky pre dopravné stavby – automobilové komunikácie) Beblavého ulica (V51) má charakter pešej zóny s obmedzeným vjazdom vozidiel – je to komunikácia obsluhujúca podzemné garáže a zásobovanie občianskej vybavenosti. stavba: v rámci oboch regulačných jednotiek sú riešené iba úpravy prilahlých spevnených plôch v rozsahu pôvodnej stavby (zabezpečenie bezbariérového vstupu do objektu).	súlاد

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 Podhradie.
--

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 platnou územnoplánovacou dokumentáciou 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, ktorou sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel využitia stavby.
Vstup na terasu bude v zmysle PD zrealizovaný v nevyhnutnom rozsahu tak, aby neprevyšoval zábradlie a nevytváral nový objem v rámci strešnej terasy.
Materiálové a farebné riešenie ukončenia strechy – zábradlie a podlahu terasy vyhotoviť tak, aby v diaľkových pohľadoch na objekt nepôsobili rušivo v strešnej krajine. Tepelné čerpadlo umiestniť tak, aby horná hrana prekrytia neprevyšovala úroveň zábradlia terasy; jeho prekrytie materiálovo a vizuálne zosúladiť s povrchovou úpravou podlahy terasy.
V rámci strešnej terasy odporúčame uplatniť strešnú zeleň.

Časť F – Vyjadrenie mestskej časti

Mestská časť Bratislava	Staré Mesto
Dňa 18.06.2025 emailom oznámila MČ SM, že sa k predmetnej stavbe nebude vyjadrovať.	

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 vyplývalo 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 skutočné okolnosti alebo podklady, na základe ktorých vydal záväzné stanovisko.

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