



**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, ods. 7 (pri líniových stavbách) 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 § 40e ods. 5 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 OUIK 49647/2025-167942/Kov                                                       |
| Dátum podania žiadosti           | 12.02.2025                                                                            |
| Dátum vydania                    | 10.04.2025                                                                            |
| Typ konania /ohlásenia           | k stavebnému zámeru                                                                   |
| Lehota platnosti                 | 2 roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi                                             |
| Doložka súladu k projektu stavby | Nevyžaduje sa                                                                         |
| Prílohy stanoviska               | Situácia – celkové riešenie areálu, M 1:200 – výkres<br>č. A.1.1.                     |

**Časť A - Identifikačné údaje**

| Typ žiadosti a príslušnosť správneho orgánu |                                       |                                          |
|---------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------|
| ID dokumentu                                |                                       | Neuvedené                                |
| Typ žiadosti                                | C/                                    | Stavebný zámer                           |
| Identifikačné údaje žiadateľa/ stavebníka   |                                       |                                          |
| Žiadateľ                                    | Titul, Meno, Priezvisko/ názov firmy  | xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx |
|                                             | Adresa/ sídlo                         | xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx |
|                                             | Korešpondenčná adresa                 | xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx |
|                                             | IČO*                                  |                                          |
|                                             | Emailová adresa                       | xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx         |
|                                             | Telefónne číslo                       | xxxxxxxxxx                               |
|                                             | Identifikačné údaje oprávnenej osoby* |                                          |
| Stavebník                                   | Titul, Meno, Priezvisko/ názov firmy  | xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx |
|                                             | Adresa/ sídlo                         | xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx |
|                                             | Korešpondenčná adresa                 | xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx |
|                                             | IČO*                                  |                                          |
|                                             | Emailová adresa                       | xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx         |
|                                             | Telefónne číslo                       | xxxxxxxxxx                               |
|                                             | Identifikačné údaje oprávnenej osoby* |                                          |
|                                             | Dátum narodenia**                     | Neuvedené                                |

| Základné údaje o stavbe/súbore stavieb    |                                     |                                                             |
|-------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Identifikačné údaje stavby/súboru stavieb | ID stavby                           | Neuvedené                                                   |
|                                           | Typ stavby                          | Neuvedené                                                   |
|                                           | Názov stavby                        | Administratívno-skladové zázemie reštaurácie                |
|                                           | Miesto stavby/ súboru stavieb:      | Domové role                                                 |
|                                           | Stavebné pozemky                    | reg. C-KN parc. č.xxxxxxxx, xxxx; k.ú. Ružinov              |
| Členenie stavby/ súboru stavieb           | Hlavná stavba                       | Neuvedené                                                   |
|                                           | Členenie hlavnej stavby podľa účelu | 1220 – administratívna budova                               |
|                                           | Ostatné stavby                      | Neuvedené                                                   |
| Dokumentácia stavby                       |                                     |                                                             |
| Dokumentácia stavby                       | Projektová dokumentácia             | Projekt pre stavebné povolenie                              |
| Spracovateľ dokumentácie:                 |                                     | xxxxxxxxxxxxxxxx                                            |
| Zodpovedný projektant:                    |                                     | xxxxxxxxxxxxxxxx<br>autorizovaný stavebný inžinier xxxxxxxx |
| Dátum spracovania dokumentácie:           |                                     | 04/2024                                                     |

Poznámka: \* týka sa len právnickej osoby

\*\* týka sa len fyzickej osoby

## Časť B – Popis posudzovanej stavby

| Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Predložená projektová dokumentácia rieši novostavbu deklarovanú ako „Administratívno-skladové zázemie reštaurácie“, ktorá je vo vlastníctve stavebníka. Stavba je navrhnutá na pozemku parc. č. xxxxxxxx a má slúžiť na podnikateľské účely ako oddychovo-administratívno-skladové zázemie pre potreby reštaurácie. Objekt obdĺžnikového pôdorysu s rozmermi 15,90 x 7,65 m má navrhnuté 1 nadzemné podlažie a podkrovia. Prístupný je z ulice Domové role aj zo spevnenej plochy na pozemku parc. č. xxxxxxxx* vo vlastníctve stavebníka. Objekt má 2 vstupy – jeden vstup so zádverím sprístupňuje priestory prízemí, druhý sprístupňuje schodisko do podkrovia. Dispozícia prízemí v zmysle projektovej dokumentácie pozostáva zo zádveria, kancelárie s kuchynkou, oddychovej miestnosti s kúpeľňou, pracovne spojené s WC, technickej miestnosti, skladu inventáru a chodby, ktorá sprístupňuje schodisko do podkrovia. Sklad inventáru, kancelária s kuchynkou a oddychová miestnosť majú dvojkrídlové terasové dvere do exteriéru. V podkroví je nevyužitý priestor, v strednej časti rozdelený nosnými murovanými piliermi, ktoré podopierajú 2 veľké vikiere. Objekt je zastrešený sedlovou strechou, výška hrebeňa nad 2.NP je +8,165 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 100,300 m n.m. Bpv.)</p> <p>*v dokumentácii je nesprávne uvedené parcelné číslo xxxxxxxxxxxx</p> |
| Stavba z hľadiska dopravného riešenia:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p>Statická doprava je zabezpečená v počte 2 parkovacie miesta na teréne na pozemkoch parc. č. xxxxxxxx a xxxx vo vlastníctve stavebníka. Dopravné napojenie je v projektovej dokumentácii deklarované cez existujúci vjazd z miestnej komunikácie Domové role (parc. č. xxxxxx).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

| 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:                                                                                                                | 508,00** m <sup>2</sup> | 958,00*** m <sup>2</sup> |
| zastavaná plocha:                                                                                                                        | 121,64 m <sup>2</sup>   |                          |
| podlažná plocha nadzemných podlaží:                                                                                                      | neuvedené               | 182,46 m <sup>2</sup>    |
| podlažná plocha bytovej funkcie:                                                                                                         | neuvedené               |                          |
| podlažná plocha nebytovej funkcie:                                                                                                       | neuvedené               |                          |
| zeleň (na teréne):                                                                                                                       | 297,06 m <sup>2</sup>   | 269,86 m <sup>2</sup>    |
| spevnené plochy:                                                                                                                         | 89,30 m <sup>2</sup>    | 87,30 m <sup>2</sup>     |
| počet bytov:                                                                                                                             | 0                       |                          |
| počet podlaží PP/NP:                                                                                                                     | 0/1 + podkrovia         |                          |
| počet parkovacích miest:                                                                                                                 | 2                       |                          |

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

\*\* Plocha pozemku parc. č. xxxxxxxx

\*\*\* Plocha celého záujmového územia parc. č. xxxxxxxx a xxxxxx

## 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 502                          |      |
| Navrhovanú stavbu považujeme v stabilizovanej funkčnej ploche 502 z hľadiska funkčného využitia územia za neakceptovateľnú.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                        |                                          |      |                                            |      |
| Dispozičné riešenie navrhovaného objektu, deklarovaného ako „Administratívno-skladové zázemie“, nesie definičné znaky bývania (dvojbýtovej budovy). Bytové budovy patria medzi neprípustné spôsoby využitia funkčných plôch pri funkčnom využití územia: zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502. Dokazuje to aj údaj v „Sprievodnej a súhrnnej technickej správe – bod 5. – Členenie stavby na prevádzkové súbory a stavebné objekty“, kde je objekt označený ako „SO 01 Novostavba rodinného dvojdomu“ (po výzve na zosúladenie funkcie objektu v textovej a grafickej časti opravené na „SO 01 Administratívno-skladové zázemie reštaurácie“). Nie je definovaná funkcia podkrovia, ktoré sa podľa projektovej dokumentácie javí ako stavebne pripravené na užívanie, so samostatným vstupom, veľkými vikiermi a otvorovými konštrukciami siahajúcimi až k podlahe. |                        |                                          |      |                                            |      |
| z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                        |                                          |      | regulačný kód G                            |      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | plošné bilancie        | intenzita využitia záujmové územie návrh |      | intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN |      |
| výmera záujmového územia:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 478,80* m <sup>2</sup> |                                          |      |                                            |      |
| zastavaná plocha:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 121,64 m <sup>2</sup>  | IZP                                      | 0,25 | IZP <sub>max</sub>                         | 0,36 |
| podlažná plocha (NP):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 182,46 m <sup>2</sup>  | IPP                                      | 0,38 | IPP <sub>max</sub>                         | 1,80 |
| započítateľná zeleň:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 269,86 m <sup>2</sup>  | KZ                                       | 0,56 | KZ <sub>min</sub>                          | 0,20 |
| *plocha časti pozemku parc. č. xxxxxxxxx vo funkčnej ploche 502, zmenšená o časť pozemku nachádzajúcej sa vo funkčnej ploche „plochy námestí a ostatné komunikačné plochy“. Výpočet intenzity využitia je počítaná iba pre časť záujmového územia, nachádzajúcu sa vo funkčnej ploche s číslom funkcie 502.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                        |                                          |      |                                            |      |
| Predložený zámer <b>dodržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN</b> pre funkčné využitie územia: zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502, rozvojové územie, regulačný kód G.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                        |                                          |      |                                            |      |

**z hľadiska verejného dopravného vybavenia:**

Nie je preukázaný dopravný prístup k dvom navrhovaným parkovacím miestam v šírkových parametroch reálne zodpovedajúcim užívaniu osobným automobilom.

Z verejne dostupných mapových podkladov je zrejmé, že v mieste deklarovanej príjazdovej komunikácie k dvom navrhovaným parkovacím miestam stojí prístavba k existujúcemu rodinnému domu na pozemku parc. č. xxxx, ktorá nie je zakreslená v katastrálnej mape ani v projektovej dokumentácii, a neumožňuje príjazd automobilom tak, ako je zakreslený v situácii. Časť prístavby zasahuje do funkčnej plochy „plochy námestí a ostatné komunikačné plochy“, ktorú územný plán definuje ako verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami

**Časť D - Záverečné stanovisko**

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že posudzovaná stavba**

**NIE JE V SÚLADE**

**s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.**

**Časť E – Vyjadrenie mestskej časti**

|                                                                                              |         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Mestská časť Bratislava                                                                      | Ružinov |
| K navrhovanej stavbe sa Mestská časť nevyjadrila v zmysle § 31f ods.6 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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

Co: MČ Bratislava – Ružinov

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR – Informačný systém

potvrdené výkresy: Situácia – celkové riešenie areálu, M 1:200 – výkres č. A.1.1.

Magistrát ODI, OUIK – archív

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