



**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, § 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 53065/2025- 304156/Kuch
Dátum podania žiadosti	14.04.2025
Dátum vydania	30.04.2025
Typ konania	Stavebný zámer
Lehota platnosti	2 roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi
Doložka súladu k projektu stavby	Nevyžaduje sa
Prílohy stanoviska	Situácia umiestnenia stavby

Časť A - Identifikačné údaje

Typ žiadosti		
Typ žiadosti	A/ B/ C/ D/ E/ F/ G/ H	C
Identifikačné údaje žiadateľa/ stavebníka		
Žiadateľ	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Oddelenie tvorby mestskej zelene
	Adresa/Sídlo	Primaciálne nám. 1, P.O.Box 192, 814 99 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	Primaciálne nám. 1, P.O.Box 192, 814 99 Bratislava
	IČO*	00 603 481
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx
Stavebník	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Oddelenie tvorby mestskej zelene
	Adresa/Sídlo	Primaciálne nám. 1, P.O.Box 192, 814 99 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	Primaciálne nám. 1, P.O.Box 192, 814 99 Bratislava
	IČO*	00 603 481
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx
Základné údaje o stavbe / súbore stavieb		
	Typ stavby	Samostatná stavba

Identifikačné údaje stavby/súboru stavieb	Názov stavby	Pozorovacia veža - Čunovo
	Miesto stavby/ súboru stavieb	Sysľovské polia
	Katastrálne územie	Čunovo
	Stavebné pozemky	xxxx
Členenie stavby/ súboru stavieb	Hlavná stavba	Iné inžinierske stavby
	Členenie hlavnej stavby podľa účelu	2720
Dokumentácia stavby		
Dokumentácia stavby	Projektová dokumentácia	Projekt stavby
Spracovateľ		XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Zodpovedný projektant		XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX autorizovaný stavebný inžinier xxxxxxxx
Dátum spracovania		02/2025

Poznámka: * týka sa len právnickej osoby

** týka sa len fyzickej osoby

Časť B – Popis posudzovanej stavby

Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“)
PD rieši navrhovanú samostatne stojacu pozorovaciu vežu pre monitoring vtáctva v extraviláne Bratislava – Čunovo. Pozorovacia veža bude vybudovaná v rámci projektu LIFE20 NAT/SK/001077 Zabezpečenie dlhodobej ochrany dropa veľkého a sokola kobcovitého v pohraničí Slovenska a Maďarska – LIFE STEPPE ON BORDER v chránenom vtáčom území Sysľovské polia. Navrhovaný objekt bude obdĺžnikového pôdorysného tvaru s celkovými rozmermi 4,76 x 4,88 m, s nosnou drevenou konštrukciou, so schodiskom vedúcim na vyhladkovú plošinu vo výške 5,975 m nad terénom, zastrešený šikmou valbovou strechou s hrebeňom v úrovni + 9,5 m nad terénom.

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	8 852,00 m ²	m ²
zastavaná plocha	23,23 m ²	m ²
zeleň	8 828,77 m ²	m ²

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

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
Vo funkčnej ploche orná pôda je prípustné umiestnenie drobných zariadení pre vedecko-výskumné účely.		
Predložený návrh 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	1205
stabilizované územie					
	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh			
výmera záujmového územia	8 852,00 m ²				
zastavaná plocha	23,23 m ²	IZP	0,002		
započítateľná zeleň	8 828,77 m ²	KZ	0,997		
Z hľadiska intenzity využitia územia ide o minimálny záber územia, čo v kontexte k stabilizovanému územiu považujeme za prípustné.					

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.

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.
z hľadiska ochrany životného prostredia
po ukončení stavebných prác, výstavbou poškodené chodníky, spevnené plochy, prípadne komunikácie a zelené plochy uviesť do pôvodného stavu;
v zmysle Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov sa navrhuje predmetný zámer v Chránenom vtáčom území Sysľovské polia a v dotyku regionálneho biocentra Rusovce:
Zo zákona č. 543/2002 Z.z. z §3, ods. 3, 4 a 5 vyplýva, že:
Vytváranie a udržiavanie územného systému ekologickej stability je verejným záujmom. Podnikatelia a právnické osoby, ktorí zamýšľajú vykonávať činnosť, ktorou môžu ohroziť alebo narušiť územný systém ekologickej stability, sú povinní zároveň navrhnúť opatrenia, ktoré prispievajú k jeho vytváraniu a udržiavaniu.
Podnikatelia a právnické osoby, ktorí svojou činnosťou zasahujú do ekosystémov, ich zložiek alebo prvkov, sú povinní na vlastné náklady vykonávať opatrenia smerujúce k predchádzaniu a obmedzovaniu ich poškodzovania a ničenia.
Podnikatelia a právnické osoby sú povinní opatrenia podľa odsekov 3 a 4 zahrnúť už do návrhov projektov, programov, plánov a ostatnej dokumentácie vypracúvanej podľa osobitných predpisov.

Z hľadiska lokalizácie zámeru, ktorý prechádza chráneným územím prírody a jeho možného ovplyvnenia, žiadame už v tejto etape uvažovaný investičný zámer prekonzultovať s Orgánom ochrany prírody a Štátnou ochranou prírody.

Časť F – Vyjadrenie mestskej časti

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

Časť G - Upozornenie / Iné / Doplnujúce informácie

Predmetný zámer sa nachádza v Chránenom vtáčom území Sysľovské polia, v dotyku regionálneho biocentra Rusovce a v tesnej blízkosti štátnej hranice s Maďarskom.

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: 2 paré PD

Co: MČ Bratislava – Čunovo

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR – Informačný systém

Magistrát ODI, OUIK – archív

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