



**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 49873/2025 -285672/Chan
Dátum podania žiadosti	17.02.2025
Dátum vydania	30.04.2025
Typ konania	Územné konanie spojené so stavebným konaním
Lehota platnosti	2 roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi
Doložka súladu k projektu stavby	Nevyžaduje sa
Prílohy stanoviska	Situácia spevnených a zelených plôch

Časť A - Identifikačné údaje

Identifikačné údaje žiadateľa/ stavebníka		
Žiadateľ	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	K.T. Plus, s.r.o.
	Adresa/Sídlo	Kopčianska 15, 851 01 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	Kopčianska 15, 851 01 Bratislava
	IČO	35958766
	Emailová adresa	ktplus@ktplus.eu
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxxxxxxx
Stavebník	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	ZEUS, s.r.o.
	Adresa/Sídlo	Námestie SNP 13, 814 99 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	Námestie SNP 13, 814 99 Bratislava
	IČO	35711973
Základné údaje o stavbe / súbore stavieb		
Identifikačné údaje stavby/súboru stavieb	Typ stavby	Nebytová budova
	Názov stavby	ZEUS CENTRÁLA - NADSTAVBA A PRÍSTAVBA
	Miesto stavby/ súboru stavieb	Ovocná xxx
	Katastrálne územie	Jarovce
	Stavebné pozemky	xxx, xxx
Členenie stavby/ súboru stavieb	Hlavná stavba	SO 01 prístavba a nadstavba objektu
	Ostatné stavby	SO 02 spevnené plochy SO 03 sadové úpravy a malá architektúra

Dokumentácia stavby		
Dokumentácia stavby	Projektová dokumentácia	Dokumentácia pre územné rozhodnutie
Spracovateľ		Rudohradský s.r.o., Drotárska cesta 68, 811 02 Bratislava
Zodpovedný projektant:		xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx autorizovaný architekt xxxxxxxx
Dátum spracovania		12/2024

Časť B – Popis posudzovanej stavby

Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“)
Predmetom dokumentácie pre územné rozhodnutie je prístavba a nadstavba existujúceho objektu. Rozšírenie 1NP je navrhované smerom k Ovocnej ulici o rozmeroch 14,10 x 6,90 m. 2.NP je kosodĺžnikového tvaru a je navrhované nad pôvodnou aj novou časťou objektu, s vykonzolovaním na severovýchodnú stranu. Celkové maximálne rozmery 2NP predstavujú 23,70 x 13,20 m. Pôvodný pôdorys 1.NP objektu zostáva zachovaný s minimálnymi možnými zásahmi do fasády a konštrukcií. Prístavba na 1.NP bude po funkčnej stránke vytvárať hlavný vstup so zádverím a kaviareň. Prízemie bude s druhým podlažím prepojené novým schodiskom a otvorenou galériou. 2.NP bude po funkčnej stránke pozostávať z administratívnych priestorov, otvorených a samostatných kancelárií, zasadacej miestnosti, kuchynky a sociálneho zázemia. Dokumentácia pojednáva o nadstavbe a prístavbe k existujúcemu objektu prístupného z Ovocnej ulice a o vytvorení spevnenej plochy pre účely parkovania. Ostatná plocha pozemku ostáva v pôvodnom stave.
Stavba z hľadiska dopravného riešenia
Areál firmy ZEUS je z dopravného hľadiska napojený na cestnú sieť obce Jarovce existujúcimi vjazdmi/výjazdmi z ulice Kôstková a ulice Ovocná. Pre pokrytie nárokov statickej dopravy v zmysle platnej STN je navrhovaných 6 parkovacích miest, z toho je jedno parkovacie miesto vyhradené pre ZŤP. Vo výpočte parkovacích miest je použitý koeficient mestskej polohy $k_{mp} = 1,0$ a koeficient delby prepravnej práce $k_d = 1,0$.

.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	1 928,00 m ²	1 928,00 m ²	m ²
zastavaná plocha	409,70 m ²	558,90 m ²	m ²
podlažná plocha nebytovej funkcie	409,70 m ²	787,40 m ²	m ²
zeleň	965,80	932,60 m ²	
spevnené plochy	552,50 m ²	436,50 m ²	m ²
počet podzemných podlaží	1	1	
počet nadzemných podlaží	1	2	
podkrovie/ ustúpené podlažie	Nie	Nie	
počet parkovacích miest:	-	6	

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	202
Vo funkčnom využití územia: občianska vybavenosť lokálneho významu, číslo funkcie 202 patrí občianskej vybavenosti vo forme zariadenia verejného stravovania, služieb a obchodu, administratívy medzi prípustné a prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy.					
Predložená zmena dokončenej stavby 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	202
stabilizované územie				regulačný kód	-
	plošné bilancie		intenzita využitia záujmové územie návrh		
výmera záujmového územia	1 928,00	m ²			
zastavaná plocha	558,90	m ²	IZP	0,29	
podlažná plocha (NP)	787,40	m ²	IPP	0,41	
započítateľná zeleň	932,60	m ²	KZ	0,48	
Dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku (IZP a IPP) sú akceptovateľné pre danú funkčnú plochu.					

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.
z hľadiska ochrany životného prostredia
vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07.09.2018 o starostlivosti o verejnú zeleň

a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:

vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi, živými plotmi, trávnatými plochami a mestskými lúkami so zastúpením druhov reprezentujúcich miestnu faunu a flóru so schopnosťou adaptácie na zmenu klímy v jej čo najširšej možnej diverzite

zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a terás do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadržiavacej schopnosti podlažia

zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania

zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znižovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály

Časť F – Vyjadrenie mestskej časti

Mestská časť Bratislava	Jarovce
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 – Jarovce
Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR – Informačný systém
Magistrát ODI, OUIC – archív

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