



**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 (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 OUIC 52779/2025-375736/Kuch
Dátum podania žiadosti	09.04.2025
Dátum vydania	14.05.2025
Typ konania	Stavebný zámer
Lehota platnosti	2 roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi
Doložka súladu k projektu stavby	Nevyžaduje sa
Prílohy stanoviska	Celková situácia a koordinačný výkres stavby, M 1:200

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	xxxxxxxxxxxxxx
	Adresa/Sídlo	xx
	Korešpondenčná adresa	xx
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxx
Stavebník	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	xxxxxxxxxxxxxx
	Adresa/Sídlo	xx
	Korešpondenčná adresa	xx
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxx
Základné údaje o stavbe / súbore stavieb		
Identifikačné údaje stavby/súboru stavieb	Typ stavby	Pozemná stavba
	Názov stavby	Rekreačná chata_Jank prestavba - prístavba
	Miesto stavby/ súboru stavieb	ul. Nad vinohradmi
	Katastrálne územie	Devínska Nová Ves
	Stavebné pozemky	xxxxxxxxxxxxxx
	Hlavná stavba	Budova pre rekreáciu

Členenie stavby/ súboru stavieb	Členenie hlavnej stavby podľa účelu	1272
	Ostatné stavby	SO 02 spevnené plochy a sadové úpravy SO 11e areálový vodovod a prípojka vody -exist. SO 12 areálová kanalizácia /a/, žumpa /b/ SO 13e areálové vedenie NN a prípojka NN -exist. SO 14 dažďová kanalizácia /a/, vsakovací systém /b/
Dokumentácia stavby		
Dokumentácia stavby	Projektová dokumentácia	Dokumentácia pre stavebné povolenie a realizáciu stavby
Spracovateľ		Ateliér BAAR s.r.o.
Zodpovedný projektant		xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx autorizovaný architekt xxxxxxxx
Dátum spracovania		03/2025

Poznámka: * týka sa len právnickej osoby

** týka sa len fyzickej osoby

Časť B – Popis posudzovanej stavby

Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“)
PD rieši prístavbu a prestavbu existujúceho rekreačného objektu, ktorá pozostáva z vytvorenia krytého prepojenia dvoch úrovní existujúceho objektu, rozšírením obývacieho priestoru na podlaží rozsahovo v rámci prízemí a exteriérových úprav. Objekt má 2NP s celkovými pôdorysnými rozmermi 9,480 x 5,481 m a prestrešený je plochou strechou s výškou atiky +5,35 m. Existujúci doplnkový objekt „hobby miestnosť“ zostáva zachovaný s celkovými pôdorysnými rozmermi 5,76 x 2,70 m, pričom bude pultová strecha a stropná konštrukcia nahradená plochou vegetačnou strechou a novým trámovým stropom.
Stavba z hľadiska dopravného riešenia
Na pozemku sú zabezpečené 2 odstavné parkovacie státia.

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	535,00 m ²	m ²
zastavaná plocha	68,70 m ²	m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží	110,90 m ²	m ²
zeleň	401,00 m ²	m ²
spevnené plochy	65,30 m ²	m ²
počet podzemných podlaží	0	
počet nadzemných podlaží	2	
podkrovia/ ustúpené podlažie	Nie	
počet parkovacích miest	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 a 10 (ďalej len „ÚPN“) uvádzame					
z hľadiska funkčného využitia územia				číslo funkcie	1203
Vo funkčnej ploche záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality sú stavby pre individuálnu rekreáciu prevládajúcou formou využitia územia.					
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	1203
stabilizované územie					
	plošné bilancie		intenzita využitia záujmové územie návrh		
výmera záujmového územia	535,00	m²			
zastavaná plocha	68,70	m²	IZP	0,13	
podlažná plocha (NP)	110,90	m²	IPP	0,20	
započítateľná zeleň	401,00	m²	KZ	0,75	
Predložený návrh stavby nenarúša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby.					
Zámer je z hľadiska intenzity využitia územia v súlade s ÚPN.					

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, ktorou sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel využitia stavby.
Pri navrhovaných terasách a parkovacích státiach na spevnených plochách nesmie dôjsť k ich prestrešeniu, resp. realizácii plného prestropenia. V prípade realizácie prestrešenia, resp. plného prestropenia, by došlo k nárastu celkovej zastavanej a podlažnej plochy a tým k nárastu výsledného IZP a IPP.

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.

Umiestniť kontajnery, resp. zberné nádoby pre komunálny odpad, na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom.

Časť F – Vyjadrenie mestskej časti

Mestská časť Bratislava	Devínska Nová Ves
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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: 1x PD (profesie)

Co: MČ Bratislava – Devínska Nová Ves

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR – Informačný systém

Magistrát ODI, OUI – archív

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