



**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 51166/2025-367738/Zsi
Dátum podania žiadosti	24.03.2025
Dátum vydania	14.05.2025
Typ konania	Konanie o povolení zmeny stavby pred dokončením
Lehota platnosti	2 roky odo dňa doručenia žiadateľovi
Doložka súladu k projektu stavby	-
Prílohy stanoviska	Pôdorys 10. NP_zmeny v návrhu

Časť A - Identifikačné údaje

Typ žiadosti		
ID dokumentu		Neuvedené
Typ žiadosti	A/ B/ C/ D/ E/ F/ G/ H	Zmena stavby pred dokončením
Identifikačné údaje žiadateľa/ stavebníka		
Žiadateľ	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	Jarošova OC s.r.o.
	Adresa/Sídlo	Jarošova 1, 831 03 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
	IČO*	36645991
	Emailová adresa	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
	Telefónne číslo	XXXXXXXXXXXX
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Stavebník	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	Jarošova OC s.r.o.
	Adresa/Sídlo	Jarošova 1, 831 03 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
	IČO*	36645991
	Emailová adresa	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
	Telefónne číslo	XXXXXXXXXXXX
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Základné údaje o stavbe / súbore stavieb		
ID stavby		Neuvedené
Identifikačné údaje stavby/súboru stavieb	Typ stavby	Nebytová budova
	Názov stavby	Rekonštrukcia strechy
	Miesto stavby/ súboru stavieb	Jarošova ulica
	Katastrálne územie	Nové Mesto
	Stavebné pozemky	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Členenie stavby/ súboru stavieb	Hlavná stavba	-
	Členenie hlavnej stavby podľa účelu	-
	Ostatné stavby	-
Dokumentácia stavby		
Dokumentácia stavby	Projektová dokumentácia	
Zodpovedný projektant		xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx autorizovaný architekt xxxxxxxx
Dátum spracovania		03/2025

Časť B – Popis posudzovanej stavby

Genéza
Dňa 01.12.2022 bolo vydané rozhodnutie č. 7406/2022/UKP/VORE-109 (právoplatné dňa 04.01.2023), ktorým bola v spojenom územnom a stavebnom konaní povolená zmena dokončenej stavby existujúcej administratívnej budovy pod názvom „Rekonštrukcia strechy“, v rozsahu: sprístupnenie a úprava strechy na dvoch úrovniach – na 10. a 11. NP, návrh nových zastrešených aj nezastrešených terás s celkovou podlahovou plochou 338,7 m² s letnou kuchynkou a mobiliárom. Na uvedenú zmenu dokončenej stavby nebolo vydané záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy.

Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“)
PD rieši návrh zmeny stavby pred dokončením. Povolený návrh sa upravuje nasledovne: - terasa na 11. NP sa realizovať nebude; - terasa na 10. NP sa bude realizovať s podlahovou plochou 175,7 m² (ktorá bude rozdelená na 4 časti označené ako Terasa 01 až 04) a to na dvoch úrovniach + 35,058 m a + 36,365 m; - 2 časti terasy č. 02 s podlahovou plochou (PP) 42,76 m² a č. 04 s PP 42,95 m² budú zastrešené bioklimatickou pergolou s otočnými lamelami a s možnosťou úplného uzatvorenia pomocou bezrámových posuvných okien; - navrhuje sa nový evakuačný oceľový rebrík. Navrhovaná zmena stavby pred dokončením v rozsahu nadstavby a úpravy strechy nemá vplyv na charakter a typ budovy, keďže terasy nebudú slúžiť na nové komerčné účely, ale pre potreby užívateľov jestvujúcich administratívnych priestorov. Návrh nepredstavuje navýšenie zastavanej plochy a nemá vplyv na zeleň, ale predstavuje navýšenie podlažnej plochy o cca 87 m².
Stavba z hľadiska dopravného riešenia
Stavba je dopravne napojená z Jarošovej a Háľkovej ulice, pričom požiadavky na dynamickú ani statickú dopravu sa nemenia.

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	- m ²	m ²
zastavaná plocha	1 379,00 m ²	m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží	- m ²	14 290,70 m ²
podlažná plocha bytovej funkcie	- m ²	0 m ²
podlažná plocha nebytovej funkcie	- m ²	14 290,70 m ²
počet podzemných podlaží	1	
počet nadzemných podlaží	11	

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	602
Terasy, slúžiace pre jestvujúcich užívateľov stavby (tzn. nevytvárajú sa nové komerčné priestory) nemajú vplyv na typologický druh predmetnej stavby a z toho dôvodu ani na funkčné využitie územia. Upozorňujeme, že stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou sú vo funkčnej ploche – územia technickej vybavenosti, energetika a telekomunikácie, číslo funkcie 602 – neprípustné.		
z hľadiska intenzity využitia záujmového územia	číslo funkcie	602
stabilizované územie	regulačný kód	-
Z hľadiska intenzity sa pomery na posudzovanom území menia iba minimálne, keďže sa mení iba podlažná plocha o cca 87 m ² . Uvedená plocha činí 0,61 % nárast podlažnej plochy stavby, čo nepredstavuje neprijateľný kontrast v danom stabilizovanom území a z toho dôvodu je návrh akceptovateľný.		

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.

z hľadiska ochrany životného prostredia

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

- 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	Bratislava-Nové Mesto
K posudzovanej stavbe sa príslušná mestská časť v zmysle § 7d zákona č. 377/1990 Zb. nevyjadрила.	

Časť G - Upozornenie / Iné / Doplnujúce informácie

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.

Prílohy: potvrdený výkres - Pôdorys 10. NP_zmeny v návrhu

Co: MČ Bratislava-Nové Mesto
Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR – Informačný systém
Magistrát ODI, OUIC – archív

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