



**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, ako príslušný orgán územného plánovania vo veci posudzovanej stavby vydáva záväzné stanovisko podľa § 21 a § 84 ods. 8 Stavebného zákona, § 24, 24a, § 40c, § 40e ods. 4 a 5 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 51841/2025-353722/Pip
Dátum podania žiadosti	25.03.2025
Dátum vydania	15.05.2025
Typ konania	Preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie
Lehota platnosti	2 roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi
Prílohy stanoviska	Situácia koordinačná, M 1:400, Pohľady, M 1:100

Časť A - Identifikačné údaje

Identifikačné údaje žiadateľa/ stavebníka		
Žiadateľ	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	xxxxxxxxxxxxx
	Adresa/Sídlo	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Korešpondenčná adresa	neuvedené
	IČO*	neuvádza sa
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	neuvádza sa
Stavebník	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	xxxxxxxxxxxxx
	Adresa/Sídlo	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Korešpondenčná adresa	neuvedené
	IČO*	neuvádza sa
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	neuvádza sa
	Dátum narodenia**	neuvedené
Základné údaje o stavbe / súbore stavieb		
ID stavby		neuvedené
Identifikačné údaje	Typ stavby	neuvedené
	Názov stavby	Centrála E-shopu
	Miesto stavby/ súboru stavieb	Bojnická, lokalita Žabí majer

stavby/súboru stavieb	Katastrálne územie	Rača
	Stavebné pozemky	xxxxxxxxxxxxxxxxxx
Členenie stavby/ súboru stavieb	Hlavná stavba	neuvedené
	Členenie hlavnej stavby podľa účelu	1230
	Ostatné stavby	neuvedené
Dokumentácia stavby		
Dokumentácia stavby	Projektová dokumentácia	Dokumentácia skutočného vyhotovenia stavby
Spracovateľ		ARCHIZA, s.r.o. Orechová 10, 900 26 Slovenský Grob
Zodpovedný projektant:		xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx autorizovaný stavebný inžinier xxxxxxxxxxxx
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 zrealizovanú stavbu centrál E-shopu pri Bojnickej ulici v lokalite Žabí majer v k.ú. Rača. E-shop zabezpečuje obchod bez skladových a medziskladových priestorov priamo od výrobcu k zákazníkovi bez kontaktu priamo v prevádzke E-shopu. Terén pozemku je rovinatý. Objekt je čiastočne podpivničený s 2 NP s manzardovou strechou. Na 1.PP je umiestnená technická miestnosť a sklad. Na 1.NP je denná miestnosť, zasadačka a hygiena. Na 2.NP sú kancelárie a hygiena. Objekt má nepravidelný obdĺžnikový tvar s rozmermi približne 8,698 x 8,862 m s výškou hrebeňa +6,552 m od úrovne podlahy ±0,000 m. Súčasťou pozemku stavebníka je prístrešok s rozmermi približne 4,345 x 7,308 m.
Stavba z hľadiska dopravného riešenia
Nie je predmetom riešenia.

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	613 m ²	m ²
zastavaná plocha	103 m ²	m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží	174 m ²	m ²
zeleň na teréne	336 m ²	m ²
spevnené plochy	174 m ²	m ²
počet podzemných podlaží	1	
počet nadzemných podlaží	2	
podkrovie / ustúpené podlažie	Nie	

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	502
Vo funkčnom využití územia: zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, kód funkcie 502 patrí zámer ako zariadenie obchodu medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy.		

Časť D - Záverečné stanovisko

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že posudzovaná stavba JE V SÚLADE so záväznými regulatívmi funkčného využívania územia podľa záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.
--

Časť E – Vyjadrenie mestskej časti

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

Časť F - Upozornenie / Iné / Doplnujúce informácie

Požadujeme, aby bola stavba skolaudovaná ako nebytová budova na deklarovaný účel užívania. Upozorňujeme, že dispozičné riešenie objektu nesie znaky skôr obytnej stavby, ani priložená fotodokumentácia nepreukázala samotnú prevádzku E-shopu.

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza stanovisko hlavného mesta ako dotknutého orgánu požadované podľa iných osobitných predpisov, vyjadrenia hlavného mesta ako dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov, ako ani vyjadrenia hlavného mesta ako účastníka konania. Rovnako nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava je viazané 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 1x sme si ponechali.

Príloha: 2x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Rača

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR – Informačný systém

Magistrát ODI, OUIK – archív

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