



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

**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 posudzovanej stavby záväzné stanovisko podľa § 21 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 OUIC 52729/2025-431794/MAR
Dátum podania úplnej žiadosti	08.04.2025
Dátum vydania	09.06.2025
Typ konania	Konanie o dodatočnom povolení stavby
Lehota platnosti	2 roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi
Prílohy stanoviska	potvrdený výkres č. 01 – „pôdorys, pohľad“

Časť A - Identifikačné údaje

Typ žiadosti		
ID dokumentu		-
Identifikačné údaje žiadateľa/ stavebníka		
Žiadateľ	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Adresa/Sídlo	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Korešpondenčná adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Stavebník	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	Incheba, a.s.
	Adresa/Sídlo	Viedenská cesta 3-7, 851 01 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	Viedenská cesta 3-7, 851 01 Bratislava
	IČO*	00 211 087
	Emailová adresa	-
	Telefónne číslo	-
Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, predseda predstavenstva	
Základné údaje o stavbe / súbore stavieb		
ID stavby		-
	Typ stavby	Oplotenie

Identifikačné údaje stavby/súboru stavieb	Názov stavby	Realizácia oplotenia skladového areálu na Viedenskej ceste stojaceho na parcelách xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Miesto stavby/ súboru stavieb	Viedenská cesta
	Katastrálne územie	Petržalka
	Stavebné pozemky	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Stavebné pozemky	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Dokumentácia stavby	Projektová dokumentácia	pre dodatočné stavebné povolenie
Spracovateľ		xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Zodpovedný projektant		xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Dátum spracovania		11/2024

Poznámka: * týka sa len právnickej osoby

** týka sa len fyzickej osoby

Časť B – Popis posudzovanej stavby

Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“)
PD rieši dodatočné povolenie oplotenia pozemkov a objektov na nábreží Dunaja pri Viedenskej ceste. V žiadosti sa uvádza, že oplotenie slúži ako oplotenie skladového areálu na Viedenskej ceste stojaceho na riešenom území. V rámci technickej správy sa uvádza, že funkciou oplotenia je zabezpečenie - ochrana majetku. Oplotenie je zrealizované z hotových panelových dielcov (typ Delfin 2,03/2,5 zelený) a stĺpikov 60/40 o výške 2,8 m. Oplotenie je realizované z dvoch častí ukončených pri stenách objektov. Dĺžka oplotenia 1. časti je cca 72,5 m a 2. časti je cca 84,7 m. Prvá časť od Viedenskej cesty je pri vjazde opatrená dvojkrídlou bránou šírky 5 m, druhá časť má osadenú bránku o šírke 1 m smerom k Dunaju. PD uvádza, že oplotenie je demontovateľné. Zrealizované oplotenie v mieste vstupnej brány rozširuje vjazd štrkovou plochou v mieste zelene na pozemku vo vlastníctve hlavného mesta.

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 záujmového územia	číslo funkcie	201
stabilizované územie	regulačný kód	-
V územiach areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu číslo funkcie 201, sú skladové areály zaradené medzi neprípustné spôsoby využitia funkčnej plochy.		
z hľadiska funkčného využitia záujmového územia	číslo funkcie	401
stabilizované územie	regulačný kód	-
Západná časť oploteného územia patrí do funkčnej plochy šport, telovýchova a voľný čas, číslo funkcie 401 v rámci, ktorého je neprípustné umiestňovať stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.		

z hľadiska intenzity využitia záujmového územia	číslo funkcie 201 a 401
stabilizované územie	regulačný kód -
Z hľadiska intenzity stabilizovaného územia pre funkčné plochy č. 201 a 401 konštatujeme, že oploenie v lokalite nábrežia Dunaja nepokladáme za súladné v rámci definície stabilizovaného územia: „ <i>Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia</i> (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).“	
z hľadiska funkčného a intenzity využitia záujmového územia	číslo funkcie 1300
Vo funkčnom využití územia: inundačné územie, číslo funkcie 1300 podmienky funkčného využitia plôch určujú: Inundačné územie je územie priľahlé k vodnému toku, zaplavované vyliatím vody z koryta, vymedzené záplavovou čiarou najväčšej známej alebo navrhovanej úrovne vodného stavu, ktoré upravuje možnosti konkrétneho funkčného využitia územia. V území je prípustné v obmedzenom rozsahu umiestňovať stavby a zariadenia stanoveného konkrétneho funkčného využitia územia v zmysle zákona o ochrane pred povodňami.	
regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:	
Záujmové parcely sú súčasťou územia kompaktného mesta - územie zóny B, ktorá tvorí obalový priestor zóny A, kde je potrebné: • rešpektovať maximálne zachovanie charakteru zástavby s adekvátnou funkčnou adaptáciou, • osobitne pristupovať k stavebným vstupom do územia s dôrazom na ochranu výškovej hladiny PZ CMO a siluety historického mesta.	

Časť D - Záverečné stanovisko

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že posudzovaná stavba NIE JE V SÚLADE s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.
--

Časť E – Odvôvodnenie

Na základe vyššie uvedeného vo vyhodnotení pri jednotlivých funkčných plochách je navrhovaná stavba v rozpore so záväznou časťou ÚPN a to najmä v bodoch: • funkčného využitia územia v rámci funkčných plôch č. 201 a 401 • intenzity využitia stabilizovaného územia z hľadiska funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia a to najmä s dôrazom na zvýšenie prevádzkovej kvality územia; • z hľadiska regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta patrí riešené územie do kompaktného mesta – územia zóny B, kde nábrežia Dunaja tvorí pohľadovú panorámu zo Starého Mesta a je potrebné zvoliť k jeho využitiu adekvátnu funkčnú náplň k polohe riešeného územia.

Časť F – Vyjadrenie mestskej časti

Mestská časť Bratislava	Petržalka
Poradové číslo vyjadrenia	6948/2025/RÚRaGIS/20216
Dátum vydania	02.05.2025

Výroková časť

Mestská časť Bratislava-Petržalka konštatuje, že **stavba v rozsahu predloženej dokumentácie bola postavená v rozpore so záväznými regulatívmi funkčného využitia územia** podľa záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení neskorších zmien a doplnkov.

ODÔVODNENIE:

Na základe vyššie uvedeného predložená projektová dokumentácia nepreukazuje súlad s ÚPN mesta. Regulácia v inundačnom území sa odvoláva na zákon č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami, kde v zmysle § 20 odseku 6 písm. a) je v inundačnom území zakázané zriaďovať oplotenie, živý plot alebo inú obdobnú prekážku, ktorá zhoršuje podmienky na odtok povrchových vôd.

Upozornenie:

Toto vyjadrenie nenahrádza rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy alebo iné opatrenia mestskej časti Bratislava-Petržalka požadované podľa osobitných predpisov.

MČ BA Petržalka upozorňuje, že časť budovy skladu, súpisné číslo xxxx na Viedenskej ceste 20 v Bratislave, sa nachádza na pozemku stavebníka parc. č. xxxxxx v k.ú. Petržalka. Vybudovaním oplotenia bol zamedzený prístup vlastníkovi skladu a obmedzené užívanie budovy. Budova bola postavená pred rokom 1976.

Časť G - Upozornenie / Iné / Doplnujúce informácie

Záujmové pozemky sa nachádzajú v inundačnom území vo funkčnej ploche č. 1300, v zmysle ktorej je prípustné v obmedzenom rozsahu umiestňovať stavby a zariadenia v zmysle so zákonom o ochrane pred povodňami t.j. zákon č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami. Pri umiestnení stavby v tomto území je potrebný súhlas správcu vodného toku a orgánu štátnej vodnej správy podľa zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon).

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.

Co: MČ Bratislava – Petržalka; príloha: potvrdený výkres č. 01 – „pôdorys, pohľad“
Magistrát OUIC – archív

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