



**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 54770/2025-435023/Kov
Dátum podania úplnej žiadosti	16.05.2025
Dátum vydania	10.06.2025
Typ konania	Konanie o zmene účelu užívania stavby
Lehota platnosti	2 roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi
Doložka súladu k projektu stavby	Nevyžaduje sa
Prílohy stanoviska	Pôdorys – starý a nový účel

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
	IČO*	-
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Stavebník	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	Natinuel Slovensko s.r.o.
	Adresa/Sídlo	Ligurčeková 12, 821 06 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	Ligurčeková 12, 821 06 Bratislava
	IČO*	52 569 250
	Emailová adresa	neuveďené
	Telefónne číslo	neuveďené
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Dátum narodenia**	-

Základné údaje o stavbe / súbore stavieb		
ID stavby		neuvedené
Identifikačné údaje stavby/súboru stavieb	Typ stavby	Bytová budova
	Názov stavby	Kozmetický salón LUVI STUDIO
	Miesto stavby/ súboru stavieb	Mierová xxxxxxxxxx, 821 05 Bratislava
	Katastrálne územie	Ružinov
	Stavebné pozemky	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Pozemky hlavného mesta	-
Členenie stavby/ súboru stavieb	Hlavná stavba	Bytová budova
	Členenie hlavnej stavby podľa účelu	-
	Ostatné stavby	-
Dokumentácia stavby		
Dokumentácia stavby	Projektová dokumentácia	neuvedené
Spracovateľ		MIDIS s.r.o., Trnavská cesta 30, 821 08 Bratislava
Zodpovedný projektant		xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx autorizovaný architekt xxxxxxxx
Dátum spracovania		05/2025

Poznámka: * týka sa len právnickej osoby

** týka sa len fyzickej osoby

Dátum spracovania dokumentácie: dátum uvedený na dokumentácii k žiadosti o záväzné stanovisko. Ku konaniu o zmene v užívaní stavby bez stavebných úprav, začatom 12/2024, bola podaná identická dokumentácia.

Časť B – Popis posudzovanej stavby

Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“)
PD rieši zmenu v užívaní nájomného priestoru na 2. NP polyfunkčnej budovy na Mierovej 25 v Ružinove (Perla Ružinova). Polyfunkčný objekt s bývaním a prevádzkami občianskej vybavenosti je situovaný na pozemku ohraničenom Mierovou, Kaštieľskou a Gagarinovou ulicou. Celý objekt pozostáva z 5 obytných veží, umiestnených na dvojpodlažnom parteri s obchodnou galériou. Jednotlivé časti budovy sú prevádzkovo spojené s podzemnými garážami. Parter vytvára uzavretý vnútroblok. Navrhovaná zmena v užívaní spočíva v zmene prevádzky z pôvodnej posilňovne na kozmetický salón, bez akýchkoľvek stavebných úprav. Prevádzka s úžitkovou plochou 205,9 m² pozostáva zo 7 pracovných miestností, ktoré nahrádzajú pôvodné cvičebne a z ďalších priestorov, ktoré zostávajú bez zmeny: recepcia, šatne, kuchynka, sklad, WC a kúpeľňa so sprchou. Priestory sú prístupné schodiskom a dvomi výťahmi z úrovne terénu a z podzemnej garáže. Sú prirodzene osvetlené a vetrané oknami, niektoré miestnosti majú prístup na balkóny. Zmenou užívania stavby sa nezmení úžitková a podlažná plocha priestorov.
Stavba z hľadiska dopravného riešenia
Polyfunkčný objekt je dopravne napojený na Gagarinovú a Mierovú ulicu vjazdmi a výjazdmi do podzemnej garáže. Parkovanie pre zamestnancov a zákazníkov je zabezpečené v podzemnej garáži, v časti určenej pre obchodné priestory a služby. Potreba parkovacích miest bola vypočítaná pre prevádzku posilňovne a nakoľko sa pri prevádzke kozmetického salóna počíta s nižšou potrebou parkovania, bude mať zmena účelu využitia predmetného priestoru pozitívny vplyv na kapacity podzemnej garáže.

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	201
Vo funkčnom využití územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, patria zariadenia obchodu a služieb medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy.		
Predložená zmena v užívaní časti stavby je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.		
Podiel funkcií vo funkčnej ploche sa nezmení, nakoľko pôvodný aj nový účel využitia predmetného priestoru sú zaradené medzi zariadenia obchodu a služieb.		
z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby)	číslo funkcie	201
stabilizované územie	regulačný kód	-
Z hľadiska intenzity využitia záujmového územia nemá navrhovaná zmena v užívaní časti stavby v zmysle metodiky ÚPN vplyv na územným plánom regulované prvky intenzity využitia územia (IZP, IPP a KZ).		

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, znalostí 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.

Časť F – Vyjadrenie mestskej časti

Mestská časť Bratislava	Ružinov
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 – Ružinov
Magistrát ODI, OUIC – archív

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