



**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 51864/2025-436391/Lab
Dátum podania úplnej žiadosti	27.05.2025
Dátum vydania	12.06.2025
Typ konania	Konanie o dodatočnom povolení zmeny stavby
Lehota platnosti	2 roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi
Doložka súladu k projektu stavby	nevyžaduje sa
Prílohy stanoviska	Situačný výkres (2A) Pohľad uličný a z dvora – návrh (A - 17)

Časť A - Identifikačné údaje

Typ žiadosti		
ID dokumentu		neuvedený
Identifikačné údaje žiadateľa/ stavebníka		
Žiadateľ	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Adresa/Sídlo	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Korešpondenčná adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	IČO*	17328284
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Stavebník	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Adresa/Sídlo	xx
	Korešpondenčná adresa	xx
	IČO*	neuvádza sa
	Emailová adresa	neuvedené
	Telefónne číslo	neuvedené
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	neuvádza sa
	Dátum narodenia**	xxxxxxxxxxxx

Základné údaje o stavbe / súbore stavieb		
ID stavby		neuvedené
Identifikačné údaje stavby/súboru stavieb	Typ stavby	bytová budova
	Názov stavby	OBNOVA BUDOVY ZVOLENSKÁ xx
	Miesto stavby/ súboru stavieb	Zvolenská ulica xx
	Katastrálne územie	Nivy
	Stavebné pozemky	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Členenie stavby/ súboru stavieb	Pozemky hlavného mesta	neuvedené
	Hlavná stavba	neuvedené
	Členenie hlavnej stavby podľa účelu	bytová budova
	Ostatné stavby	neuvedené
Dokumentácia stavby		
Dokumentácia stavby	Projektová dokumentácia	Projekt pre dodatočné stavebné povolenie
Spracovateľ		xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Zodpovedný projektant		xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx autorizovaný architekt xxxxxxxx
Dátum spracovania		01/2025

Poznámka: * týka sa len právnickej osoby

** týka sa len fyzickej osoby

Časť B – Popis posudzovanej stavby

Genéza
Hlavné mesto SR Bratislava vydalo dňa 28.11.2024 k investičnému zámeru „RODINNÝ DOM – ZMENA DOKONČENEJ STAVBY“ stanovisko k investičnému zámeru č. MAGS OUIC 56196/2024-613844, v ktorom vyjadrilo súlad predmetného investičného zámeru s platnou územnoplánovacou dokumentáciou a uplatnilo si podmienky a požiadavky, ktorých riešenie bolo potrebné zapracovať do ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie.

Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“)
PD rieši navrhovanú zmenu dokončenej stavby, ktorá je v PD a aj na liste vlastníctva označená ako rodinný dom. Pôvodná stavba mala 3 nadzemné podlažia a povalový priestor, v súčasnosti je krov asanovaný a stavba je zastrešená provizórnym spôsobom. Zmena objektu spočíva v zmene hmotovo-priestorového riešenia a dispozičného riešenia. Navrhovaná je prístavba (severná strana, 1.NP a 2.NP), nadstavba a nové zastrešenie. V suteréne je plánovaná technická miestnosť, práčovňa a vinotéka. Na 1.NP je riešený priestor podjazdu (prechod do dvorovej časti a parkovanie automobilov), vstupný priestor, kuchyňa a jedáleň. Na 2.NP sú navrhnuté 3 spálne, každá so svojou hygienickou bunkou a obývacia izba. Na 3.NP sú uvažované 2 veľké priestory označené v PD ako povala, avšak toto podlažie je štandardným nadzemným podlažím. Z centrálného komunikačného priestoru je sprístupnená strešná terasa (na streche prístavby – nad 2.NP). Objekt je zastrešený kombináciou pultových striech s plochou strechou, Výška najvyššieho bodu strechy je +12,850 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP - nedefinovaná).

Stavba z hľadiska dopravného riešenia

Dopravný prístup na pozemok je existujúci zo Zvolenskej ulice s definitívnym riešením vjazdov do všetkých rodinných domov na ulici. Na pozemkoch investora sú k dispozícii dve parkovacie stojiská, ktoré budú prekryté prístavbou. Pod prekrytím sa nachádza aj plocha pre parkovanie motorky a bicyklov.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ)

	Pôvodný stav	Navrhovaný stav	Údaje po overení
výmera záujmového územia	492,00 m ²	492,00 m ²	
zastavaná plocha	109,60 m ²	179,60 m ²	
podlažná plocha nadzemných podlaží	328,80 m ²	527,80 m ²	
podlažná plocha bytovej funkcie	328,80 m ²	527,80 m ²	
podlažná plocha nebytovej funkcie	0 m ²	0 m ²	
zeleň			
na teréne	282,00 m ²	296,00 m ²	
započítateľná zeleň	282,00 m ²	296,00 m ²	
počet bytov			
počet viac ako 4-izbových bytov	1	1	
počet podzemných podlaží	1	1	
počet nadzemných podlaží	3	3	
podkrovia/ ustúpené podlažie	Nie	Nie	
počet parkovacích miest	2	2	

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 102**

Vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, je v území prípustné umiestňovať bytové domy do 4 nadzemných podlaží. Predmetnú posudzovanú stavbu možno zaradiť medzi ostatné budovy na bývanie, nakoľko nespĺňa všetky náležitosti rodinného domu.

Navrhovaná zmena dokončenej stavby je v súlade s ÚPN z hľadiska regulácie funkčného využitia územia.

z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby)

číslo funkcie 102**stabilizované územie****regulačný kód**

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia – časť dotknutej funkčnej plochy - stav
výmera záujmového územia	492,00 m ²		
zastavaná plocha	179,60 m ²	IZP 0,365	IZP 0,324
podlažná plocha (NP)	527,80 m ²	IPP 1,073	IPP 0,707
započítateľná zeleň	296,00 m ²	KZ 0,602	KZ 0,528

Ukazovatele intenzity využitia záujmového pozemku IZP a IPP síce dosahujú vyššie hodnoty ako celková hodnota týchto ukazovateľov vo funkčnej ploche, avšak z hľadiska urbánneho kontextu

navrhovaná zmena stavby hmotovo-priestorovým riešením nadväzuje na okolitú uličnú zástavbu a prispieva aj k zvýšeniu stavebno-technickej a prevádzkovej kvality prostredia.
Predmetná stavba osadením na pozemku rešpektuje existujúcu uličnú čiaru. Hmotovo-priestorovým riešením akceptuje a dopĺňa charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry.
Navrhovaná zmena dokončenej stavby je v súlade s ÚPN z hľadiska regulácie intenzity využitia územia.
z hľadiska verejného dopravného vybavenia
Zmenou dokončenej stavby rodinného domu nedochádza k zmene počtu bytových jednotiek. Parkovanie dvoch osobných motorových vozidiel, motocykla a bicyklov je zabezpečené na pozemku stavby.

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 (a Územného plánu zóny xxx).
--

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
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.
Rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovne: Zvyšovať podiel plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, komunikácií a parkovísk. Vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi, živými plotmi, trávnatými plochami a mestskými lúkami so zastúpením druhov reprezentujúcich miestnu faunu a flóru so schopnosťou adaptácie na zmenu klímy v jej čo najširšej možnej diverzite. Zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a terás do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadržiavacej schopnosti podlažia. Zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania.

Zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znížiť 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	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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: ostatná dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Ružinov
Magistrát ODI, OUIC – archív

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