

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 OUIK 56960/2025-475050/Kol
Dátum podania úplnej žiadosti	23.06.2025
Dátum vydania	09.07.2025
Typ konania	Konanie o dodatočnom povolení stavby
Lehota platnosti	2 roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi
Doložka súladu k projektu stavby	Nevyžaduje sa
Prílohy stanoviska	Výkres č. 1D - Situácia plôch, Koordinačná situácia, M 1:200

Časť A - Identifikačné údaje

Typ žiadosti		
ID dokumentu		-
Identifikačné údaje žiadateľa/ stavebníka		
Žiadateľ	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
	Adresa/Sídlo	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
	Korešpondenčná adresa	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
	IČO*	-
	Emailová adresa	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
	Telefónne číslo	XXXXXXXXXXXX
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Stavebník	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
	Adresa/Sídlo	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
	Korešpondenčná adresa	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
	IČO*	-
	Emailová adresa	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
	Telefónne číslo	XXXXXXXXXXXX
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
	Dátum narodenia**	-

*Poznámka: * týka sa len právnickej osoby*
*** týka sa len fyzickej osoby*

Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“)
Predložená projektová dokumentácia rieši: dodatočné povolenie stavby. Jedná sa o nebytovú jestvujúcu budovu. Jestvujúca stavba má obdĺžnikový pôdorysný tvar s celkovým rozmerom cca 4,92 m x 3,50 m. Stavba má 1 NP a je celá podpivničená. Strecha je sedlová so sklonom 17° bez využitia podkrovného priestoru. Vstup do stavby je situovaný na južnej fasáde objektu, prístupný vyrovnávacou rampou z úrovne terénu. Na 1.NP sa nachádza jedna miestnosť – Výstavné priestory záhradnej techniky. 1.PP tvoria tri miestnosti, všetky určené na skladovanie. Na riešenom území sa nachádza aj jestvujúci sklad záhradnej techniky, ktorý nie je súčasťou projektovej dokumentácie, tak ako je uvedené v predloženej dokumentácii. Výška hrebeňa sedlovej strechy je +3,563 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 133,50 m n.m. Bpv.).
Stavba z hľadiska dopravného riešenia
Navrhuje sa 1 PM na povrchu na pozemku stavby a jeden vjazd šírky do 6 m.

2

počet bytov	0	
počet podzemných podlaží	1	
počet nadzemných podlaží	1	
počet parkovacích miest	1	

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, patria výstavné priestory záhradnej techniky medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy.					
Predložená zrealizovaná stavba je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.					
z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby)				číslo funkcie	502
rozvojové územie				regulačný kód	F
	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh		intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN	
výmera záujmového územia	353,00 m ²				
zastavaná plocha	39,00 m ²	IZP	0,11	IZP _{max}	0,35
podlažná plocha (NP)	39,00 m ²	IPP	0,11	IPP _{max}	1,4
započítateľná zeleň	223,50 m ²	KZ	0,63	KZ _{min}	0,20
Zrealizovaná stavba dodržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN pre funkčné využitie územia: zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, kód funkcie 502, rozvojové územie, regulačný kód F.					
Predložená zrealizovaná stavba je z hľadiska navrhovanej intenzity využitia záujmového územia v súlade s ÚPN.					

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 dopravného vybavenia:
Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame z hľadiska dopravného vybavenia: Stavba je dotknutá dopravným výhľadovým zámerom „Obslužná komunikácia v zóne Zlaté piesky (juh)“. Zachováva sa pre ňu dostatočná územná rezerva.
Hlavné mesto SR Bratislava neuplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia žiadne podmienky.
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 nasledovných bodoch: - o 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; - o 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

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

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 vyplývalo 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: 1x dokumentácia

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

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