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 56688/2025-487880/Kov
Dátum podania úplnej žiadosti	19.06.2025
Dátum vydania	18.07.2025
Typ konania	Konanie o dodatočnom povolení stavby
Lehota platnosti	2 roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi
Prílohy stanoviska	Situácia – výkres č. 2

Časť A - Identifikačné údaje

Typ žiadosti		
ID dokumentu		-
Identifikačné údaje žiadateľa/ stavebníka		
Žiadateľ	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	xxxxxxxxxxxxx
	Adresa/Sídlo	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Korešpondenčná adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	IČO*	-
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Stavebník	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Adresa/Sídlo	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Korešpondenčná adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	IČO*	-
	Emailová adresa	neuvedená
	Telefónne číslo	neuvedené
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	-
	Dátum narodenia**	xxxxxxxxxxx

Základné údaje o stavbe / súbore stavieb		
ID stavby		-
Identifikačné údaje stavby/súboru stavieb	Typ stavby	Nebytová budova
	Názov stavby	**Ateliér s bytovou jednotkou v podkroví**
	Miesto stavby/ súboru stavieb	Bočná ul.
	Katastrálne územie	Trnávka
	Stavebné pozemky	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Pozemky hlavného mesta	-
Členenie stavby/ súboru stavieb	Hlavná stavba	-
	Členenie hlavnej stavby podľa účelu	1230 – Budova pre obchod a služby
	Ostatné stavby	-
Dokumentácia stavby		
Dokumentácia stavby	Projektová dokumentácia	Projekt pre stavebné povolenie
Spracovateľ		PROJEKT ateliér s.r.o., Bernolákova 11, 968 01 Nová Baňa, IČO: 36 622 737
Zodpovedný projektant		xxxxxxxxxxxxxx autorizovaný stavebný inžinier xxxxxx
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 stavbu deklarovanú ako „Ateliér s bytovou jednotkou v podkroví“, umiestnenú na rovinatom pozemku v lokalite pôvodnej záhradkárskej osady, postavenú vo vzdialenostiach cca 1,20; 0,87 a 1,00 m od hraníc vedľajších pozemkov. Funkčnou náplňou ateliéru má byť navrhovanie interiérov a manažérska práca spojená s ich realizáciou. Hmotovú skladbu objektu s pôdorysom v tvare „L“ s max. rozmermi 14,65 x 9,60 m tvorí kombinácia prízemnej a 2-podlažnej časti (prízemie a podkrovie). Prízemnú časť rozm. 9,89 x 3,76 m tvorí jediná miestnosť (ateliér) – z dokumentácie nie je zrejmá jeho funkčná náplň a spôsob prevádzky (zamestnanci, návštevníci apod.). V tejto časti je aj hlavný vstup do objektu. V druhej časti objektu rozm. 4,76 x 9,60 m je na prízemí situovaná kancelária spojená s dennou miestnosťou a kuchynkou, hygienické zázemie a schodisko do podkrovného bytu. V podkroví sa nachádza 2-izbový byt (deklarovaný ako 1-izbový), ktorý pozostáva z jednej izby, kúpeľne a jedálne s kuchyňou (z dokumentácie nie je zrejmé, kde sa nachádza kuchynská linka). Podkrovie je zastrešené sedlovou strechou so sklonom 46° s dvomi väčšími pultovými vikiermi so sklonom 7°. Prízemná časť je zastrešená plochou strechou. Výška hrebeňa nad 2.NP je +5,600 od úrovne podlahy ±0,000 objektu. Z prevádzkového hľadiska ide o stavbu s 2 funkciami – nebytovou (ateliér s kancelárskym zázemím) a bytovou (2-izbový byt). Hlavný vstup spoločný pre obidve prevádzky je situovaný v rámci ateliéru a nie je dispozične oddelený od vlastného priestoru, samotný ateliér je však oddelený od kancelárskeho zázemia dverami. Do podkrovného bytu sa vstupuje schodiskom priamo z kancelárskej časti objektu (z dennej miestnosti s kuchynkou), funkcia bývania teda nie je prevádzkovo oddelená od nebytovej funkcie. Z konštrukčno-stavebného hľadiska je objekt kombináciou murovanej technológie (kancelárska časť s bytom) a drevostavby so sendvičovými stenovými panelmi (prízemná časť – ateliér). Ateliér má veľké zasklené plochy, orientované k exteriérovému bazénu (v situácii je označený ako požiarna nádrž na vodu s plochou 22,60 m^2).

Stavba z hľadiska dopravného riešenia
Pozemok je dopravne napojený na miestnu komunikáciu. Na pozemku je spevnená plocha pre 2 osobné automobily.

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	**395,00**	**m^2**		**m^2**
zastavaná plocha	**84,40**	**m^2**	**85,45**	**m^2**
podlažná plocha nadzemných podlaží	**111,10**	**m^2**	**112,15**	**m^2**
podlažná plocha bytovej funkcie	**28,30**	**m^2**	**112,15**	**m^2**
podlažná plocha nebytovej funkcie	**82,20**	**m^2**	**0,00**	**m^2**
zeleň				
na teréne	**195,50**	**m^2**	**183,25**	**m^2**
nad podzemnými konštrukciami hr. substr. 1 m	**0,00**	**m^2**		
započítateľná zeleň	**195,50**	**m^2**	**183,25**	**m^2**
spevnené plochy	**115,10**	**m^2**	**126,30**	**m^2**
počet bytov	**1**			
počet 1-izbových bytov	**1**		**0**	
počet 2-izbových bytov	**0**			
počet 3-izbových bytov	**0**			
počet 4-izbových bytov	**0**		**1**	
počet viac ako 4-izbových bytov	**0**			
počet podzemných podlaží	**0**			
počet nadzemných podlaží	**1**			
podkrovie/ ustúpené podlažie	**Áno**			
počet parkovacích miest	**2**			

*Poznámka: * Orgán územného plánovania vyplní v prípade, ak sú zistenia rozdielne od údajov uvedených v PD. Podlažná plocha je orientačná z dôvodu nekompletných údajov 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**
Navrhovanú stavbu považujeme v stabilizovanej funkčnej ploche 502 z hľadiska funkčného využitia územia za neakceptovateľnú. Dispozičné riešenie navrhovaného objektu, deklarovaného ako „Ateliér s bytovou jednotkou v podkroví“, nesie definičné znaky bývania (rodinného domu - jednobytovej budovy). Bytové budovy patria medzi **neprípustné spôsoby využitia** funkčných plôch pri funkčnom využití územia: zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502.	
Podľa priloženej fotodokumentácie sa javí, že prízemná časť deklarovaná ako ateliér tvorí novú prístavbu k existujúcemu rodinnému domu s 1 bytovou jednotkou (jednobytová budova). V dobe prijatia žiadosti o záväzné stanovisko podanej v rámci konania o preskúmaní spôsobilosti stavby na užívanie prebiehali na tejto časti stavby dokončovacie práce. V dokumentácii chýba údaj o dokončení a začiatku užívania celej stavby.	

Podľa §140d zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení zákona č. 46/2024 Z. z. účinnom od 1. apríla 2024 v znení zmien a doplnení podľa zákona č. 26/2025 Z. z. účinnom od 15. marca 2025: 1) Stavebný úrad na žiadosť vlastníka stavby preskúma spôsobilosť stavby na užívanie, ak ide o stavbu zhotovenú a užívanú bez povolenia stavebného úradu alebo v rozpore s ním **od 1. januára 1990 do 31. marca 2025** (...).

Žiadosť o záväzné stanovisko je v rozpore s projektovou dokumentáciou – PD je formulovaná ako navrhovaná stavba v stupni projektu na stavebné povolenie, pričom v žiadosti je deklarované konanie o preskúmaní spôsobilosti stavby na užívanie. Podľa § 140d, bod e) zákona č. 50/1976 (stavebný zákon) je k žiadosti o preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie potrebné doložiť dokumentáciu skutkového stavu.

Medzi fotodokumentáciou a PD je viacero rozporov: v situácii a v pôdoryse 1.NP je zakreslená šachta so studňou v rámci interiéru prístavby ateliéru, textová časť PD deklaruje, že bude vytvorená nová trasa vodovodného potrubia z novej studne na pozemku. Objekt v PD deklarovaný ako požiarna nádrž má typické znaky bazéna na sezónne kúpanie.

Dispozícia objektu neumožňuje presné vymedzenie hraníc bytovej a nebytovej funkcie v rámci objektu, z dispozičného riešenia je však zrejmé, že nebytová funkcia výrazne prevláda, resp. je jedinou funkčnou náplňou objektu. Vo funkčnej ploche 502 je prípustné v obmedzenom rozsahu umiestňovať byty v objektoch určených pre inú funkciu.

Nakoľko hlavný vstup do objektu nie je oddelený od plochy ateliéru, nie je možné presne určiť podiel funkcií v rámci objektu (v PD tento údaj chýba). Vstup (schodisko) do obytnej časti (bytová funkcia) je situovaný v centrálnej polohe kancelárskej časti ateliéru (nebytová funkcia) a dispozícia neumožňuje tieto prevádzky oddeliť. Podľa STN 73 4301: 2021, bod 3.5 je obytná časť budovy definovaná ako časť budovy, ktorá obsahuje byty alebo byt určený na dlhodobé bývanie; prevádzkovo a stavebnotechnicky oddelená od nebytovej časti budovy, obytná časť budovy má mať samostatný vstup z vonkajšej (verejnej alebo súkromnej komunikácie.

z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby)				**číslo funkcie**	**502**
rozvojové územie				**regulačný kód**	**G**
	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh		intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN	
výmera záujmového územia	**395,00 m²**				
zastavaná plocha	**85,45 m²**	**IZP**	**0,22**	**IZP max**	0,36
podlažná plocha (NP)	**112,15 m²**	**IPP**	**0,28**	**IPP max**	1,80
započítateľná zeleň	**183,25 m²**	**KZ**	**0,46**	**KZ min**	0,20

Predložený zámer **dodržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502, rozvojové územie, regulačný kód G.

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 – Odôvodnenie

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 funkčnej plochy č. 502
- v rozpore s § 140d zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení zákona č. 46/2024 Z. z. účinnom od 1. apríla 2024 v znení zmien a doplnení podľa zákona č. 26/2025 Z. z. účinnom od 15. marca 2025.

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 / Doplňujúce informácie

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