



**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, ako príslušný orgán územného plánovania vo veci posudzovanej stavby vydáva záväzné stanovisko podľa § 21 a § 84 ods. 8 Stavebného zákona, § 24, 24a, § 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 55213/2025-482994/Syk
Dátum podania úplnej žiadosti	30.05.2025
Dátum vydania	21.07.2025
Typ konania	Preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie
Lehota platnosti	2 roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi
Prílohy stanoviska	1 - Situácia, 3 – Pôdorys 2.PP, 4 – Pôdorys 1.PP, 5 – Pôdorys 1.NP, 7 – Rez, 8 - Pohľady

Časť A - Identifikačné údaje

Identifikačné údaje žiadateľa/ stavebníka		
Žiadateľ	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	xxxxxxxxxxxxx
	Adresa/Sídlo	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Korešpondenčná adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	IČO*	-
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	-
Stavebník	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Adresa/Sídlo	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Korešpondenčná adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	IČO*	-
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	-
	Dátum narodenia**	
Základné údaje o stavbe / súbore stavieb		
ID stavby		neuvedené
Identifikačné údaje	Typ stavby	1111
	Názov stavby	Rodinný dom
	Miesto stavby/ súboru stavieb	Fialkové údolie

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

Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“)
PD rieši skutočné vyhotovenie rekonštrukcie existujúceho rodinného domu. Rodinný dom má jedno nadzemné podlažie prístupné z ulice Fialkové údolie a dve podzemné podlažia vo svahovitom teréne orientované na juh. Na 1.NP je umiestnený vstup, garáž, obývacia izba s kuchyňou a jedálňou a sociálne zázemie. Na 1.PP sú umiestnené dve spálne, dve kúpeľne, šatníky a loggia. Na 2.PP je umiestnená sauna, fitness, technické zázemie domu vrátane kuchyne a sociálneho zázemia. Objekt má plochú strechu s výškou atiky + 3,420 od ± 0,000, ktorá je uvažovaná na 1.NP. (± 0,000 = 223,00 m.n.m.) Na úrovni 2.PP je umiestnený vonkajší neprekrytý bazén rozmerov 2,7m x 12,0 m.

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	102
vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102 patria rodinné domy medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy;		

Na základe výsledkov posúdenia stavby vo vzťahu k „Územnému plánu zóny Mudroňova juhozápad schválený uznesením Mestského zastupiteľstva mestskej časti Staré Mesto č. 124/2004 zo dňa 26.10.2004, vyhlásený VZN č. 7/2004 v znení neskorších zmien a doplnkov vyhlásených VZN č. 1/2010 a VZN č. 5/2020 (ďalej len „ÚPN-Z“) uvádzame:	
pozemky súčasťou sektoru	41
regulatívy funkčného využitia územia	
funkčné využitie: bývanie	súlad
typologický druh zástavby: rodinný dom samostatne stojaci zámer: rodinný dom samostatne stojaci s 1 bytovou jednotkou	súlad
stavebná činnosť: nadstavba, prístavba, stavebné úpravy, novostavba zámer: prístavba	súlad

Časť D - Záverečné stanovisko

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že posudzovaná stavba JE V SÚLADE so záväznými regulatívmi funkčného využívania územia podľa záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov a so záväznými regulatívmi funkčného využívania územia podľa záväznej časti Územného plánu zóny „Mudroňova juhozápad“.

Časť E – Vyjadrenie mestskej časti

Mestská časť Bratislava	Staré Mesto
K posudzovanej stavbe sa príslušná mestská časť nevyjadrila v zmysle § 7d zákona č. 377/1990 Zb	

Časť F - Upozornenie / Iné / Doplnujúce informácie

PD uvažuje s výmerou záujmového územia 900 m². Parcela xxxxxx má funkčné využitie: Územie mestskej zelene, vyhradená zeleň, číslo funkcie 1120, kde sa uvažuje so zeleňou botanických a zoologických záhrad, arborét, zeleňou cintorínov a urnových hájov. Medzi prevládajúce funkčné využitie patrí areálová zeleň, plošná a líniová zeleň, botanické záhrady, arboréta, zoologické záhrady, cintoríny, urnové háje. Z toho dôvodu na tejto parcele nie je prípustná výstavba a teda nie je možné s ňou ani pri vyhodnocovaní regulatív ÚPN-Z bilancovať. Je možné uvažovať len so záujmovým územím v rozlohe 591 m² – bez parcely xxxxxx (309 m²). Parcela xxxxxx nemôže byť ani v budúcnosti zastavaná.

IZP objektu je 0,48, čo vysoko prevyšuje povolené hodnoty uvedené v ÚPN-Z v sektore 41. Z toho dôvodu považujeme rodinný dom z hľadiska zastavanej plochy a objemu za ukončený.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza stanovisko hlavného mesta ako dotknutého orgánu požadované podľa iných osobitných predpisov, vyjadrenia hlavného mesta ako dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov, ako ani vyjadrenia hlavného mesta ako účastníka konania. Rovnako nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava je viazané 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 – Staré Mesto
Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR – Informačný systém
Magistrát ODI, OUIK – archív

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