



Mestská časť Bratislava – Ružinov

Mierová 21, 827 05 Bratislava

č. j.: /SU/2835/28910/2025/GBE-75

Bratislava 18. 06. 2025

ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava - Ružinov, ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) podľa ustanovenia § 117 ods.1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“), podľa zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, podľa § 2 písm. e) a § 4 zákona č. 416/2001 Z.z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a vyššie územné celky v znení neskorších predpisov, podľa Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy, v súlade s §§ 32, 46 a 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len "správny poriadok"), na podklade konania vykonaného podľa §§ 60 - 66 stavebného zákona na základe žiadosti podľa § 11 vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky číslo 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (ďalej len „vyhláška č. 453/2000 Z.z.“), rozhodujúc podľa § 68 stavebného zákona v súčinnosti s § 84 stavebného zákona č. 25/2025 a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon), vydáva verejnou vyhláškou

stavebné povolenie zmeny stavby pred dokončením

na stavbu: **„Rekreačná chatka – celoročne užívateľná“**
stavebník: **JUDr. Ľubomír Vašica, Družicová 3223/3, 821 02 Bratislava**
miesto stavby: **ulica Mokráň záhon, Bratislava, na pozemkoch reg. "C" – KN parc. č. 16521/267 a 16518/316 v katastrálnom území Trnávka, vedených na liste vlastníctva č. 3562 vo vlastníctve stavebníka**
druh stavby: **novostavba**
účel stavby: **pozemná stavba - nebytová budova – stavba pre individuálnu rekreáciu - záhradná chata (nemení sa)**

Na stavbu bolo vydané Mestskou časťou Bratislava – Ružinov rozhodnutie o umiestnení stavby spojené so stavebným povolením č. /SU/1764/18681/2024/GBE-62 zo dňa 09. 04. 2024, právoplatné dňa 23. 05. 2024.

Rozsah zmien:

Navrhovaná zmena stavby pred dokončením spočíva v prístavbe o rozmeroch 6,0 x 7,5 m k povolenej jednopodlažnej záhradnej chate. Prístavba je jednopodlažná, bez podpivničenia, s plochou strechou s max. výškou + 3,55 m od úrovne podlahy 1. NP.

Celková zastavaná plocha stavbou bude 113,85 m², plocha zelene 527,41 m², výmera spevnených plôch sa nemení. Napojenie na inžinierske siete, spôsob vykurovania/chladenia, prípravy teplej úžitkovej vody, odvádzania splaškových a dažďových vôd a komunikačné napojenie a statická doprava sa nemenia.

Podmienky umiestnenia stavby, ktoré nahrádzajú podmienky v už vydanom rozhodnutí:

2. Zastavaná plocha objektu: 113,85 m²

Navrhované spevnené plochy:	95,74 m ² (terasa 36,53 m ² , parkovanie 40,87 m ² , chodník 18,34 m ²)
Celková plocha pozemkov:	737,00 m ²
Súčet plôch miestností nadzemnej časti stavby:	85,47 m ²
3. Maximálne pôdorysné rozmery stavby:	14,40 m x 15,75 m
6. Umiestnenie obvodových múrov stavby voči susedným nehnuteľnostiam:	
od parc. č. 16521/1 (prístupová komunikácia)	27,80 m
od parc. č. 16521/266	2,05 m
od parc. č. 16518/385	3,50 m
od parc. č. 16518/383	3,35 m
od parc. č. 16521/268	min. 1,90 m

Podmienky pre dokončenie stavby:

1. Stavba bude realizovaná podľa projektovej dokumentácie zmeny stavby pred dokončením Ing. arch. Ľudovíta Ulehlu, Alžbetin dvor 1063, 900 42 Miloslavov z 19. 11. 2024. Projektová dokumentácia overená stavebným úradom je neoddeliteľnou súčasťou tohto rozhodnutia.
2. Stavba bude dokončená v lehote 24 mesiacov od právoplatnosti tohto rozhodnutia.
3. Zmena stavby pred jej dokončením sa môže realizovať až po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia.
4. Podľa § 4 ods. 1 zákona č. 447/2015 Z. z. o miestnom poplatku za rozvoj a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov dňom právoplatnosti stavebného povolenia vzniká poplatková povinnosť (miestny poplatok za rozvoj). Súčet plôch miestností nadzemnej časti stavby: 85,47 m².
5. Stavebník je povinný splniť podmienky vyplývajúce zo stanovísk dotknutých orgánov:
 - 5.1. Okresný úrad Bratislava, pozemkový a lesný odbor č. OU-BA-PLO-2025/393016-002-PRI zo dňa 13. 03. 2025
 - 5.1.1. Zabezpečiť základnú starostlivosť o poľnohospodársku pôdu, na ktorú bolo vydané toto stanovisko až do doby realizácie stavby, najmä pred zaburinením pozemkov a porastom samonáletu drevín.
 - 5.1.2. Vykonať skrývku humusového horizontu poľnohospodárskej pôdy a zabezpečiť hospodárne a účelné jej využitie uložením a rozprestretím na poľnohospodárskej pôde.
 - 5.1.3. Po realizácii stavby, za účelom usporiadania evidencie druhov pozemkov v katastri nehnuteľností v zmysle ust. § 3 ods. 2 zákona č. 220/2004 Z. z., požiadať Okresný úrad Bratislava, katastrálny odbor, o zmenu druhu pozemku „Záhrada“ na „Zastavaná plocha“, prípadne na „Ostatná plocha“ po predložení kolaudačného rozhodnutia, prípadne rozhodnutia o pridelení súpisného čísla na stavbu (ak sa vydáva) a tohto stanoviska.
 - 5.2. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, odd. ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, orgán ochrany prírody a krajiny, vyjadrenie č. OU-BA-OSZP3-2025/384618-002 zo dňa 04. 03. 2023
 - 5.2.1. Stavbou dotknuté pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce a v území s prvým stupňom ochrany podľa § 12 zákona OPK, kde sa uplatňujú ustanovenia o všeobecnej ochrane prírody a krajiny podľa druhej časti tohto zákona.
 - 5.2.2. Realizácia stavby nepredstavuje činnosť podľa zákona OPK v území zakázanú.
 - 5.2.3. Podľa Regionálneho územného systému ekologickej stability mesta Bratislavy (SAŽP, 1994) sa v predmetnom území nachádza Regionálny biokoridor Zlaté piesky. Biokoridor spája biocentrum Zlaté piesky a biokoridor Horský park -

Ružinov. Má nespojitý charakter a slúži najmä mobilnejším druhom obojživelníkov, vtákom a hmyzu.

5.2.4. Stavebná činnosť nie je činnosťou podľa zákona v území zakázanou a povolenie stavby nevyžaduje vydanie predchádzajúceho súhlasu ani výnimky orgánu ochrany prírody a krajiny vydávaného rozhodnutím v samostatnom správnom konaní za predpokladu, že nedôjde k výrubu drevín, na ktoré sa vyžaduje podľa § 47 zákona súhlas (stromy s obvodom kmeňa nad 60 cm meraným vo výške 130 cm nad zemou a krovitý porast s výmerou nad 20 m²) v kompetencii OÚ BA.

5.2.5. Stavebník je povinný pri stavebných prácach postupovať tak, aby nedochádzalo k poškodeniu podzemných alebo nadzemných častí blízko rastúcich zachovalých drevín, napr. na susedných pozemkoch (§ 47 ods. 1 zákona OPK) a aby bola zabezpečená ich ochrana v zmysle STN 83 7010 Ochrana prírody, Ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie, podľa ktorej (bod 4.2.4 STN) sa napr. výkopové práce ani zhutňovanie pôdy nesmie vykonávať v koreňovom priestore drevín.

5.3. Mestská časť Bratislava – Ružinov, Odbor územného plánu a dopravy č. OUR/OU/DP/695/528/2025/Hcl zo dňa 14. 01. 2025

Z hľadiska územného plánu:

5.3.1. Upozorňujeme na rešpektovanie inžinierskych sietí, ktoré vedú cez riešené územie, pričom ich trasovanie a ochranné pásma je potrebné overiť priamo u správcov jednotlivých inžinierskych sietí.

Z hľadiska dopravy:

5.3.2. Výpočet potrieb statickej dopravy je vykonaný podľa platnej STN 73 6110/Z2 - navrhovaný počet parkovacích stojísk v počte 2 a umiestnenie na vlastnom pozemku je vyhovujúci.

5.3.3. Dopravné napojenie na nadradený dopravný systém je riešené z účelovej komunikácie.

5.3.4. Upozorňujeme, že účelová komunikácia sprístupňujúca navrhovaný objekt nie je zaradená do siete miestnych komunikácií na území Hl. mesta SR Bratislavy, v súčasnosti nie je predmetne zverená do správy MČ Bratislava – Ružinov. Z tohto dôvodu MČ Ružinov na nej nevykonáva žiadnu formu údržby.

Z hľadiska životného prostredia:

5.3.5. Dreviny v bezprostrednom okolí chrániť v súlade s normou STN 83 70 10 Ochrana prírody, Ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie.

5.3.6. Chrániť zeleň v súlade s normou STN 83 7010 Ochrana prírody.

5.3.7. Chrániť životné prostredie počas prác v súlade s VZN MČ Bratislava-Ružinov č. 14/2016 o dodržiavaní čistoty a poriadku.

5.3.8. Podľa zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov podľa § 47 je vlastník, správca alebo nájomca pozemku, na ktorom sa nachádza drevina, povinný sa o ňu starať, najmä ju ošetrovať a udržiavať.

5.3.9. V prípade, že dreviny sú v kolízii s plánovanou stavbou a je potrebné drevinu odstrániť, v zmysle uvedeného zákona je potrebné o výrub drevín požiadať príslušný správny orgán (mestskú časť).

5.3.10. V prípade poškodenia verejnej plochy (chodník, komunikácia, trávnik) stavebnou činnosťou, sa požaduje ich obnova v termíne do kolaudácie stavby.

5.3.11. Vlastník, správca, nájomca alebo užívateľ sú povinní udržiavať svoje nehnuteľnosti a ich okolie v čistote a poriadku tak, aby nečistota z nich nebola zanášaná na verejné priestranstvo a aby svojim stavom nenarúšali vzhľad mestskej časti a životného prostredia a neohrozovali bezpečnosť a zdravie občanov v zmysle § 5 ods. 2 VZN MČ Bratislava-Ružinov č. 14/2016 o dodržiavaní čistoty a poriadku na území mestskej časti Bratislava-Ružinov.

Z hľadiska odpadového hospodárstva:

- 5.3.12. Zabezpečovať nakladanie s komunálnym odpadom a s jeho vytriedenými zložkami podľa druhu odpadov (sklo, papier, plasty, biologicky rozložiteľný odpad) v súlade so zákonom o odpadoch 79/2015 Z. z. v znení neskorších predpisov a VZN č. 1/2017 hlavného mesta SR Bratislavy o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobným stavebným odpadom na vlastnom pozemku.
- 5.3.13. Odkanalizovanie objektu (žumpa) a zabezpečenie vodovodu je potrebné realizovať v súlade so zákonom o vodách 364/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov.
6. Ostatné podmienky uvedené v rozhodnutí o umiestnení stavby spojenom so stavebným povolením č. SU/CS 11200/2019/12/ZSO-232 zo dňa 17. 12. 2019, právoplatným dňa 23. 01. 2020 ostávajú naďalej v platnosti. Toto rozhodnutie je neoddeliteľnou súčasťou citovaného rozhodnutia.

V konaní o zmene stavby pred dokončením neboli v zákonnej lehote vznesené námietky jeho účastníkmi.

Stavebné povolenie je záväzné aj pre právnych nástupcov účastníkov konania.

Podľa sadzobníka správnych poplatkov Zákona NR SR č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov stavebník dňa 10. 12. 2024 zaplatil správny poplatok vo výške 50 € v pokladni Miestneho úradu mestskej časti Bratislava - Ružinov.

O d ô v o d n e n i e

Stavebný úrad prijal dňa 10. 12. 2024 žiadosť o vydanie stavebného povolenia na zmenu stavby pred dokončením od stavebníka JUDr. Ľubomíra Vašicu, Družicová 3223/3, 821 02 Bratislava na stavbu „Rekreačná chatka – celoročne užívateľná“, ulica Mokráň záhon, Bratislava, na pozemkoch reg. „C“ – KN parc. č. 16521/267 a 16518/316 v katastrálnom území Trnávka, vedených na liste vlastníctva č. 3562 vo vlastníctve stavebníka. Dňom podania žiadosti bolo začaté konanie o zmene stavby pred dokončením.

Na stavbu bolo vydané Mestskou časťou Bratislava – Ružinov rozhodnutie o umiestnení stavby spojené so stavebným povolením č. /SU/1764/18681/2024/GBE-62 zo dňa 09. 04. 2024, právoplatné dňa 23. 05. 2024.

K žiadosti stavebník doložil projektovú dokumentáciu zmeny stavby pred dokončením Ing. arch. Ľudovíta Ulehlu, Alžbetin dvor 1063, 900 42 Miloslavov z 19. 11. 2024, ku ktorej sa súhlasne vyjadrili dotknuté orgány s podmienkami zahrnutými do výrokovkej časti tohto rozhodnutia. Povoľovaná stavba je umiestnená v súlade s § 6 Vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie (ďalej len „vyhláška č. 532/2002“) a spĺňa tiež ostatné požiadavky na stavby v nej uvedené.

Podľa Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov sú predmetné parcely súčasťou funkčnej plochy určenej pre funkčné využitie „územia poľnohospodárskej zelene a pôdy, záhrady, záhradkárске a chatové osady a lokality, číslo funkcie 1203, stabilizované územie“, ktoré slúži pre pestovanie rastlín a rekreáciu v záhradách, záhradkárskych a chatových osadách. Záhradná/rekreačná chata ako „stavba pre individuálnu rekreáciu“ patrí k prevládajúcim spôsobom využitia tejto funkčnej plochy. Navrhovanou novostavbou sa mení intenzita využitia riešeného územia (z objektu so zastavanou plochou 68,85 m² na objekt so zastavanou plochou 113,85 m²). Táto zmena je vo vzťahu k existujúcej zástavbe v dotknutej funkčnej ploche a vzhľadom na celkovú výmeru riešeného územia 737 m² akceptovateľná. Hmotovo-priestorové riešenie stavby nenaruša charakteristický obraz a proporcie dotknutého územia, ktoré je potrebné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Na základe posúdenia súladu s územným plánom stavebný

úrad konštatuje, že predmetná stavba nie je v rozpore so záväznou časťou platného Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy z roku 2007 v znení zmien a doplnkov.

Nakoľko žiadosť neposkytla dostatočný podklad na posúdenie, stavebný úrad rozhodnutím č. /SU/2835/7076/2025/GBE zo dňa 18. 02. 2024 podľa § 29 správneho poriadku prerušil konanie v uvedenej veci a zároveň vyzval stavebníkov podľa § 35 ods. 2 a § 60 ods. 1 stavebného zákona na doplnenie podania. Stavebník doplnil podanie dňa 24. 03. 2025.

Následne stavebný úrad oznámil listom č. /SU/2835/16801/2025/GBE zo dňa 08. 04. 2025 začatie konania v uvedenej veci účastníkom konania verejnou vyhláškou a dotknutým orgánom jednotlivo a zároveň upustil od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania, nakoľko mu boli pomery staveniska dobre známe a žiadosť poskytovala dostatočný podklad na posúdenie. Súčasne účastníkov konania a dotknuté orgány upozornil, že svoje námietky, pripomienky a stanoviská môžu uplatniť v lehote 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia o začatí konania, inak sa na ne neprihliadne.

V konaní o zmene stavby pred dokončením neboli v zákonnej lehote vznesené námietky jeho účastníkmi ani doručené nesúhlasné stanoviská dotknutých orgánov.

Stavebný úrad preskúmal žiadosť stavebníkov v zmysle príslušných ustanovení stavebného zákona, a to najmä §§ 58, 58a, 62, 63 a 68 a tiež vyhlášky č. 453/2000 Z.z. a 532/2002 Z.z. a zistil, že uskutočnením zmeny stavby pred dokončením nie sú ohrozené verejné záujmy, ani neprimerane obmedzené záujmy účastníkov konania. Stavebný úrad dospel k záveru, že žiadosť o vydanie stavebného povolenia poskytovala dostatočný podklad pre konanie a rozhodnutie vo veci. Stavebný úrad v stavebnom konaní preskúmal najmä či dokumentácia spĺňa požiadavky týkajúce sa verejných záujmov, predovšetkým ochrany životného prostredia, ochrany zdravia a života ľudí, a či zodpovedá všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu ustanoveným stavebným zákonom a osobitnými predpismi.

Stavebný úrad zabezpečil procesné práva účastníkov konania postupom podľa §§ 60 a 61 stavebného zákona a príslušných ustanovení správneho poriadku, dostatočne zistil skutkový stav veci. Zároveň podrobne a v celom rozsahu preskúmal žiadosť na začatie konania spolu s projektovou dokumentáciou a spisovým materiálom, posúdil ju s príslušnými hmotnoprávnymi a procesnoprávnymi predpismi, predovšetkým so zákonom o správnom konaní a stavebným zákonom, ako aj príslušnými vyhláškami Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky. Nakoľko v priebehu stavebného konania stavebný úrad nezistil dôvody, ktoré by bránili vydaniu stavebného povolenia, rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

P o u č e n i e o o d v o l a n í

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie podľa § 53 a § 54 správneho poriadku do 15 dní odo dňa jeho oznámenia na Mestskú časť Bratislava - Ružinov, Mierová 21, 827 05 Bratislava 212, pričom odvolacím orgánom je Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Ing. Martin Chren
starosta

Príloha: situácia

1x overená projektová dokumentácia pre stavebníka (prevezme osobne po právoplatnosti rozhodnutia)

Doručí sa účastníkom konania verejnou vyhláškou:

- JUDr. Ľubomír Vašica, Družicová 3223/3, 821 02 Bratislava
- Mgr. Alexandra Vašicová, Družicová 3223/3, 821 02 Bratislava
- Gabriela Chrappová, Okružná 10, 821 04 Bratislava
- JUDr. Angelika Bůžek, Björnsonova 3046/14, 811 05 Bratislava
- Ing. Ingrid Kunková, Osuského 18, 851 03 Bratislava
- Martin Kunka, Osuského 18, 851 03 Bratislava
- Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
- Ing. arch. Ľudovít Ulehla, Alžbetin dvor 1063, 900 42 Miloslavov (projektant)
- známi aj neznámi vlastníci pozemku reg. "C" KN parc. č. 16521/1 v katastrálnom území Trnávka

Na vedomie:

1. JUDr. Ľubomír Vašica, Družicová 3223/3, 821 02 Bratislava
2. Mgr. Alexandra Vašicová, Družicová 3223/3, 821 02 Bratislava
3. Gabriela Chrappová, Okružná 10, 821 04 Bratislava
4. JUDr. Angelika Bůžek, Björnsonova 3046/14, 811 05 Bratislava
5. Ing. Ingrid Kunková, Osuského 18, 851 03 Bratislava
6. Martin Kunka, Osuského 18, 851 03 Bratislava
7. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
8. Ing. arch. Ľudovít Ulehla, Alžbetin dvor 1063, 900 42 Miloslavov (projektant)
9. Mestská časť Bratislava-Ružinov, Oddelenie miestnych daní a podnikateľských činností, Mierová 21, 827 05 Bratislava

d ďalej sa doručuje so žiadosťou o vyvesenie/zverejnenie verejnej vyhlášky po dobu 15 dní na úradnej tabuli správneho orgánu a zaslanie potvrdenia o zvesení/zverejnení

10. Mestská časť Bratislava - Ružinov, Mierová 21, 821 02 Bratislava
 - so žiadosťou o vyvesenie verejnej vyhlášky po dobu 15 dní na úradnej tabuli správneho orgánu a zaslanie potvrdenia o zvesení verejnej vyhlášky
 - so žiadosťou o zverejnenie na webovom sídle správneho orgánu po dobu 15 dní a zaslanie potvrdenia o zverejnení

Kópia: Mestská časť Bratislava-Ružinov, stavebný úrad / 1x spis

Potvrdenie o vyvesení verejnej vyhlášky:

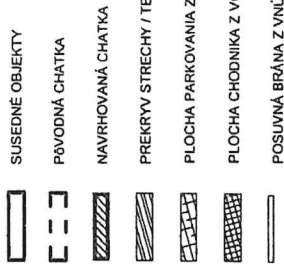
Dátum vyvesenia:

Pečiatka a podpis:

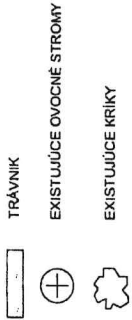
Dátum zvesenia:

Pečiatka a podpis:

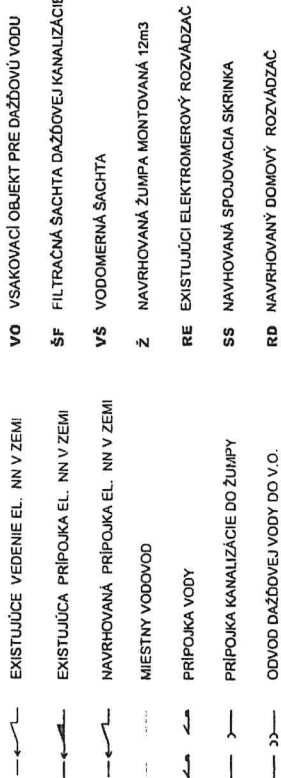
LEGENDA OBJEKTŮV A PLŮCH:



LEGENDA ZELENĚ:



LEGENDA SIETÍ:



BILANCIA PLŮCH:

VÝŠKOPIS TERÉNU=	132m n.m.	ÚT= -0,250m	1NP= +0,000m
PLOCHA POZEMKU=	737 m2	SPEVNĚNÁ PLOCHA=	95,70m2
PLOCHA PARCELY 16521/267=	705m2	PLOCHA TERASY=	36,53 m2
PLOCHA PARCELY 16518/316=	32m2	PLOCHA PARKOVANIA=	40,87 m2
ZASTAVANÁ PLOCHA=	113,83m2	PLOCHA CHODNIKA=	18,34m2

	Název stavby:	REKREAČNÁ CHATKA	
	Miesto služby:	Braislava, Trnávka, Mokráň-Záhon	
Zodpovedný projektant:	Číslo parcely:	16521/267, 16518/316	Číslo Par: 2
Ing. arch. Ľudovít Ulieha 0911 668 555 ludovitu.uliha@gmail.com	Služebná dokumentácia:	PD pre Stavbu a územné konanie	Datum: 30.05.2022
Adresa Projektanta:	Investor:	JUDr. Ľubomír Vašica s manželkou	
Alžbeta dvor 1063 Miroslavov 900 42	Adresa Investora:	Družicová 3223/3, Braislava	
	Název objektu:	REKREAČNÁ CHATKA	Číslo 2
	Název profesie:	ARCHITEKTÚRA	výkres:
	Název výkresu:	SITUÁCIA	Mierka: 1:300

LEGENDA VSTUPOV:

