



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-DÚBRAVKA

Žatevná 2, 844 02 Bratislava 42

č. j.: SÚ-11494/2685/2026/C-8-DF

V Bratislave, 5. augusta 2026

ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava-Dúbravka ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) podľa § 15 ods. 1 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov (ďalej len „Stavebný zákon“), ustanovenia § 7a ods. 2 písm. i) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, podľa §§ 32, 46 a 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) na podklade vykonaného konania rozhodol takto

podľa § 84 ods. 4 písm. b) a ods. 8 Stavebného zákona v súčinnosti s §§ 88 ods. 1 písm. b), 88a ods. 3 a §§ 60-66 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov v spojení s § 10 vyhlášky č. 453/2000 Z. z. Ministerstva životného prostredia SR, ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia doterajšieho stavebného zákona

dodatočne povoľuje

stavby s názvom 1. „Chata“ a 2. „Pivnica“ na pozemkoch CKN p. č. 4250/179, 4250/311 a 4250/353, k. ú. Dúbravka, Bratislava,

stavebníkom : **Ľuboš Jašo a Jarmila Jašová,**

obaja trvale bytom Sokolíkova ul. č. 11, 841 01 Bratislava

Účel stavieb:

1. objekt na individuálnu rekreáciu (ďalej len „OIR“) podľa § 139b ods. 1 písm. b.) zákona č. 50/1976 Zb., IK 1272 budova na individuálnu rekreáciu podľa Vyhlášky č. 59/2025 Z. z. Úradu pre územné plánovanie a výstavby SR o členení stavieb

2. podzemná stavba podľa § 139b ods. 1 písm. e.) zákona č. 50/1976 Zb., IK 1512 drobná stavba podzemná podľa Vyhlášky č. 59/2025 Z. z. Úradu pre územné plánovanie a výstavby SR o členení stavieb.

podľa predloženej jednoduchej projektovej dokumentácie, overenej v konaní o dodatočnom povolení vypracovanej zodpovedným za profesiu Ing. Pavol Martinický, s číslom oprávnenia *4200*A*1*, ul. Jána Stanislava č. 27, 841 05 Bratislava, z 11/2024.

Popis stavieb:

1. Stavba OIR je jednopodlažná murovaná s obytným podkrovím a bez podpivničenia osadená v mierne svahovitom teréne. Vstup do objektu je z južnej strany z chodníka pri objekte. Na prízemí je navrhnutý vstup, izba, kuchyňa, kúpeľňa s WC a schodisko vedúce do podkrovia. V podkroví je navrhnutá chodba, dve izby a šatník. Obvodové steny sú bez zateplenia, podkrovie je zateplené v rovine strešnej konštrukcie.

2. Stavba „Pivnica“ slúži pre uskladnenie sezónnych potravín. Stavba je jednopodlažná, zo západnej strany priláhlá celou výškou k terénu, z ostatných strán je cca 1,54 m pod terénom

prístupná z východnej strany vyrovnávacím schodiskom. Z východnej strany je osadené jedno okno s rozmerom cca 0,96 x 0,5 m zabezpečujúce prirodzené vetranie. Stavbu tvoria betónové základové pásy a základová doska, betónové monolitické steny a železobetónová stropná doska, ktorá zároveň vytvára pochôdzu terasu. Stavba bude opatrená hydroizoláciami bez zateplenia. Stavba je navrhovaná bez napojenia na inžinierske siete.

Jednotkové a plošné výmery:

plocha pozemkov CKN p. č. 4250/179, 4250/311 a 4250/353:	427,00 m ²
zastavaná plocha OIR:	40,00 m ²
úžitková plocha OIR prízemie:	29,72 m ²
úžitková plocha OIR podkrovie:	29,12 m ²
úžitková plocha OIR spolu:	58,84 m ²
zastavaná plocha „Pivnica“:	20,00 m ²
plocha parkovacieho státia:	28,80 m ²
plocha zelene:	338,20 m ²

Umiestnenie stavieb:

1. OIR voči susedným nehnuteľnostiam:

- najkratšia vzdialenosť k pozemku CKN p. č. 4250/180 k. ú., Dúbravka, Bratislava – min. 0,81 m,
- najkratšia vzdialenosť k pozemku CKN p. č. 4250/181 k. ú. Dúbravka, Bratislava – min. 1,71 m,
- najkratšia vzdialenosť k pozemku CKN p. č. 4250/1 k. ú. Dúbravka, Bratislava (nespevnená komunikácia) – min. 13,30 m,

výška hrebeňa strechy bude na kóte + 6,300 m od úrovne ± 0,000 = 196,13 m. n. m.

výška komína bude na kóte + 6,640 m od úrovne ± 0,000.

2. „Pivnica“ voči susedným nehnuteľnostiam:

- najkratšia vzdialenosť k pozemku CKN p. č. 4250/180 k. ú., Dúbravka, Bratislava – min. 0,43 m,
- najkratšia vzdialenosť k pozemku CKN p. č. 4250/181 k. ú. Dúbravka, Bratislava – min. 3,58 m,
- najkratšia vzdialenosť k pozemku CKN p. č. 4250/1 k. ú. Dúbravka, Bratislava (nespevnená komunikácia) – min. 26,11 m,

výška podlahy terasy bude na kóte + 2,370 m od úrovne ± 0,000 = 195,14 m. n. m.

Napojenie stavby OIR na inžinierske siete :

Stavba je napojená na elektrickú energiu z jestvujúceho elektromerového rozvádzača kde je osadené meranie zemným vedením káblom CYKY-J 5x6mm² v dĺžka cca 30,0 m do domového rozvádzača RD na prízemí objektu.

Lokálne vykurovanie je zabezpečené teplovzdušným vykurovaním krbovou vložkou s výkonom 7kW osadenou na prízemí a elektrickým priamo výhrevným vykurovaním elektrickými radiátormi. Príprava TUV je zabezpečená elektrickým tlakovým ohrievačom s objemom 50 l osadeným v kúpeľni na prízemí.

Objekt je napojený na zdroj pitnej vody z areálového vodovodu na pozemku CKN p. č. 4250/1, k. ú., Dúbravka, Bratislava so súhlasom majiteľa potrubím HDPE D32 v celkovej dĺžke cca 30,0 m.

Splaškové vody sú odvádzané do žumpy s objemom 5,0 m³ umiestenej na pozemku stavebníkov.

Dažďové vody budú odvádzané cez vonkajšiu dažďovú kanalizáciu do dvoch akumulčných nádrží s objemom 0,50 m³. Voda z akumulčných nádrží bude následne využívaná ako úžitková na polievanie zelene a pre potreby pozemkov CKN p. č. 4250/179 a 4250/311, k. ú. Dúbravka, Bratislava. Pre prípad preplnenia nádrží je navrhnuté vsakovacie zariadenie tvorené 6 ks vsakovacích blokov DB 60 s celkovým objemom 1,29 m³.

Parkovanie je zabezpečené na spevnenej ploche na hranici s pozemkom CKN p. č. 4250/1, k. ú., Dúbravka, Bratislava, vytvorenej zo zámkovej dlažby uloženej v zhutnenom štrkovom lôžku.

Rozostavanosť stavby:

Stavby sú vybudované v celom rozsahu podľa predloženej projektovej dokumentácie vypracovanej zodpovedným za profesiu Ing. Pavol Martinický, s číslom oprávnenia *4200*A*1*, ul. Jána Stanislava č. 27, 841 05 Bratislava, z 11/2024. Na základe uvedeného stavebný úrad neurčuje podmienky pre dokončenie stavby.

Pre stavbu sa určujú tieto podmienky:

1. Stavby sa povoľujú ako trvalé.
2. Dokončené stavby možno užívať len na základe kolaudačného rozhodnutia, o ktoré stavebníci požiadajú stavebný úrad v zmysle § 79 zákona č. 50/1976 Zb..
3. Stavebníci sú povinní ku kolaudácii stavby doložiť potvrdenie správcu digitálnej mapy (Magistrátu hl. m. SR Bratislavy, Primaciálne nám. 1, Bratislava), že bola odovzdaná dokumentácia stavby v súlade s VZN hl. mesta SR Bratislavy č. 1/1995.

V konaní o dodatočnom povolení neboli vznesené námietky a pripomienky účastníkov konania.

Odôvodnenie

Stavebníci Ľuboš Jašo a Jarmila Jašová, obaja bytom Sokolíkova ul. č. 11, 841 01 Bratislava, podal dňa 18.02.2025 žiadosť dodatočné stavebné povolenie stavieb s názvom „Chata“ a „Pivnica“ na pozemkoch CKN p. č. 4250/179, 4250/311 a 4250/353, k. ú. Dúbravka, Bratislava.

Dňom podania žiadosti bolo začaté vo veci konanie.

Nakoľko predložená žiadosť neobsahovala náležitosti pre vydanie požadovaného rozhodnutia, stavebný úrad vyzval stavebníkov dňa 24.04.2025 na doplnenie podania a predloženie dokladov o tom, že dodatočné povolenie stavieb nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými stavebným zákonom a osobitnými predpismi, v určenej lehote a súčasne konanie vo veci rozhodnutím č. SU-8092/2850/2025-DF prerušil a upozornil ich, že ak požadované doklady nepredložia v určenej lehote, alebo ak sa na ich podklade preukáže rozpor stavieb s verejným záujmom, podľa § 88a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb., stavebný úrad nariadi odstránenie nepovolených stavieb. Stavebníci podanie naposledy doplnili dňa 22.06.2026.

Mestská časť Bratislava-Dúbravka ako príslušný stavebný úrad dňa 15.07.2026 oznámila listom č. SU-10756/2685/2026-DF začatie konania o dodatočnom povolení stavieb v súlade s §§ 24 a 25 správneho poriadku účastníkom konania a dotknutým orgánom a v súlade s § 21 správneho poriadku, nariadila ústne pojednávanie spojené s miestnou ohliadkou, ktoré sa konalo dňa 04.08.2026. Z pojednávania bola spísaná zápisnica. Dokumentácia stavby bola k dispozícii na stavebnom úrade. Uvedeným postupom správny orgán umožnil v súlade s § 33 ods. 2 správneho poriadku účastníkom konania vyjadriť sa k podkladom dodatočného stavebného povolenia.

V konaní neboli vznesené námietky účastníkov konania.

Umiestnenie stavieb je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, podľa ktorého pre územie, ktorého súčasťou sú aj pozemky CKN p. č. 4250/179, 4250/311 a 4250/353, k. ú., Dúbravka, Bratislava, pre ktoré je v záväznej časti definované funkčné využitie územia: záhradkárské a chatové osady, kód funkcie 1203, stabilizované územie. Navrhované stavby s názvom „Chata“ a „Pivnica“ svojím architektonickým stvárnením, kubatúrou, nenarúšajú charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia.

Stavebníci v konaní predložili nasledovné doklady:

- projektová dokumentácia z 11/2024 vypracovaná zodpovedným za profesiu Ing. Pavol Martinický, s číslom oprávnenia *4200*A*1*, ul. Jána Stanislava č. 27, 841 05 Bratislava,
- záväzné stanovisko orgánu územného plánovania mestskej časti Bratislava Dúbravka č. ÚR-11848/4045/2025-IK zo dňa 09.07.2025,
- rozhodnutie OÚ Pozemkový a lesný odbor č. OU-BA-PLO-2025/496471-003 zo dňa 26.08.2025, právoplatné dňa 22.09.2025,
- záväzné stanovisko OÚ odd. ochrany prírody a ŽP č. OU-BA-OSZP3-2025/483031-002 zo dňa 12.08.2025,
- záväzné stanovisko OÚ Pozemkový a lesný odbor č. OU-BA-PLO-2026/510424 zo dňa 11.06.2026,
- stanovisko Západoslovenská distribučná a. s. zo dňa 21.07.2025,
- súhlas k odberu vody – Servisná spoločnosť TS s. r. o., Vansovej ul. č. 2, 811 03 Bratislava, IČO 36286931 zo dňa 10.07.2025,
- vyjadrenie k vybudovaniu dažďovej kanalizácie č. SU-17127/4090/2025-DF zo dňa 17.11.2025,
- vyjadrenie k vybudovaniu žumpy č. SU-13234/4089/2025-DF zo dňa 18.08.2025,
- doklad o úhrade správneho poplatku podľa položky 61 zák. č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov.

Stavebníci sú vlastníkami pozemkov CKN p. č. 4250/179, 4250/311 a 4250/353, k. ú. Dúbravka, Bratislava, na základe výpisu z listu vlastníctva č. 3932.

Stavebný úrad preskúmal žiadosť a priložené doklady, pričom zistil, že povolením stavieb nebudú ohrozené celospoločenské záujmy, ani ohrozené práva a právom chránené záujmy dotknutých účastníkov konania. Stavebný úrad posúdil návrh z hľadísk uvedených v § 62 zákona č. 50/1976 Zb., predloženú projektovú dokumentáciu preskúmal aj z hľadiska záujmov, ktoré chránia dotknuté orgány podľa osobitných predpisov, všeobecných požiadaviek na výstavbu, podmienky z hľadiska hygienického, požiarneho, bezpečnostného, dopravného a ochrany prírody, o čom svedčia kladné stanoviská, odborné vyjadrenia a súhlasy dotknutých orgánov. Obsah záväzných stanovísk je pre stavebný úrad v konaní podľa stavebného zákona záväzný a bez zosúladenia záväzného stanoviska s inými záväznými stanoviskami nemôže rozhodnúť vo veci. Stavebný úrad posúdil vyjadrenia a stanoviská dotknutých orgánov a ich vzájomný súlad, pričom nezistil rozporné alebo odporujúce si vyjadrenia a stanoviská. Podmienky z týchto vyjadrení a stanovísk sú zahrnuté do podmienok rozhodnutia.

Tunajší stavebný úrad konštatuje, že boli splnené podmienky pre vydanie rozhodnutia o dodatočnom povolení stavieb, a preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku rozhodnutia.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho oznámenia na mestskú časť Bratislava-Dúbravka, Žatevná 2, 844 02 Bratislava 42, pričom odvolacím orgánom je Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava.

Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

RNDr. Martin Zaťovič
starosta

Prílohy:

- situácia
- projekt stavby overený stavebným úradom v konaní o dodatočnom povolení stavby (k prevzatiu osobne v stránkové dni)

Doručuje sa účastníkom verejnou vyhláškou:

1. stavebník: Ľuboš Jašo, Sokolíkova ul. č. 11, 84101 Bratislava
2. stavebník: Jarmila Jašová, Sokolíkova ul. č. 11, 84101 Bratislava
3. Marta Zahradníková, Púpavová ul. č. 684/30, 841 04 Bratislava
4. Vlasta Šabová, Agátová ul. č. 30, 841 01 Bratislava
5. Alena Mareková, Pečnianska ul. č. 15, 851 01 Bratislava
6. Neznámi dediči po Ivan Marek, Pečnianska ul. č. 15, 851 01 Bratislava
7. Ing. Ján Molnár, Valachovej ul. č. 1, 841 01 Bratislava
8. Ing. Eleonóra Molnárová, Valachovej ul. č. 1, 841 01 Bratislava
9. Pavol Martinický, ul. Jána Stanislava 27, 841 05, Bratislava - projektant
10. Hlavné mesto SR Bratislava zastúpené primátorom, Primaciálne nám. č. 1, 814 99 Bratislava, IČO 00603481

Dotknutým orgánom (na vedomie):

11. Hlavné mesto SR Bratislava zastúpené primátorom, Primaciálne nám. č. 1, 814 99 Bratislava, IČO 00603481
12. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava, IČO 00151866
13. Okresný úrad Bratislava, Pozemkový a lesný odbor, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava, IČO 00151866
14. Západoslovenská distribučná, a. s., Čulenova ul. č. 6, 816 47 Bratislava, IČO 36361518
15. Servisná spoločnosť TS s. r. o., Vansovej ul. č. 2, 81103 Bratislava, IČO 36268931
16. Mestská časť Bratislava-Dúbravka, vodný orgán

Verejná vyhláška

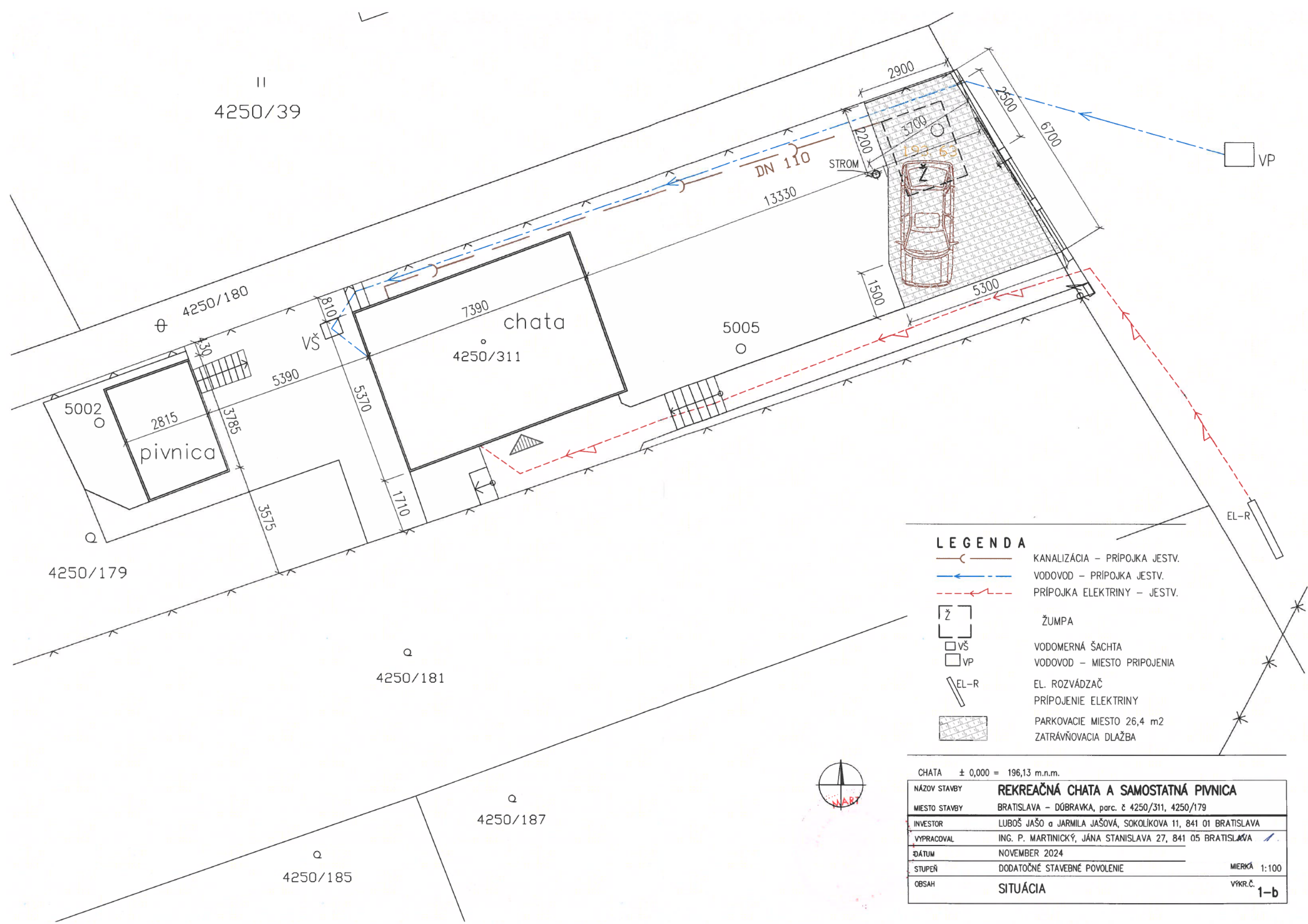
Toto rozhodnutie sa doručuje verejnou vyhláškou a vyvesí sa na dobu 15 dní na úradnej tabuli mestskej časti Bratislava-Dúbravka. 15. deň vyvesenia je dňom doručenia tohto rozhodnutia.

Dátum vyvesenie na úradnej tabuli:

Dátum zvesenia z úradnej tabule:

pečiatka a podpis:

pečiatka a podpis:



LEGENDA

- KANALIZÁCIA - PRÍPOJKA JESTV.
- VODOVOD - PRÍPOJKA JESTV.
- PRÍPOJKA ELEKTRINY - JESTV.
- ŽUMPA
- VODOMERNÁ ŠACHTA
- VODOVOD - MIESTO PRIPOJENIA
- EL. ROZVÁDZAČ
- PRIPOJENIE ELEKTRINY
- PARKOVACIE MIESTO 26,4 m2
- ZATRAVŇOVACIA DLAŽBA

CHATA ± 0,000 = 196,13 m.n.m.	
NÁZOV STAVBY	REKREAČNÁ CHATA A SAMOSTATNÁ PIVNICA
MIESTO STAVBY	BRATISLAVA - DÚBRAVKA, parc. č 4250/311, 4250/179
INVESTOR	LUBOŠ JAŠO a JARMILA JAŠOVÁ, SOKOLÍKOVA 11, 841 01 BRATISLAVA
VYPRACOVAL	ING. P. MARTINICKÝ, JÁNA STANISLAVA 27, 841 05 BRATISLAVA
ĎATUM	NOVEMBER 2024
STUPEŇ	DODATOČNÉ STAVEBNÉ POVOLENIE
OBSAH	SITUÁCIA
MIERKA 1:100	
VÝKR.Č. 1-b	