



**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 zákona 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 predloženého (návrhu) stavebného zámeru záväzné stanovisko podľa § 21 Stavebného zákona, § 24, 24a, § 40e ods. 4 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 48121/2025-262814/Lab
Dátum podania žiadosti	12.02.2025
Dátum vydania	25.04.2025
Typ konania	neuvedený
Lehota platnosti	2 roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi
Doložka súladu k projektu stavby	Nevyžaduje sa
Prílohy stanoviska	Koordinačná situácia; Pôdorys 3.np – 7.np; Pohľad južný

Časť A - Identifikačné údaje

Typ žiadosti		
ID dokumentu		neuvedený
Typ žiadosti	A/ B/ C/ D/ E/ F/ G/ H	C Stavebný zámer
Identifikačné údaje žiadateľa/ stavebníka		
Žiadateľ	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	DKLN, s.r.o.
	Adresa/Sídlo	Račianska 1575/78, 831 02 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	neuvedená
	IČO*	35897791
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx
Stavebník	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	Apollo Business Center V a.s.
	Adresa/Sídlo	Mlynské nivy 16, 821 09 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	neuvedená
	IČO*	48308030
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx

	Dátum narodenia**	neuvádza sa
Základné údaje o stavbe / súbore stavieb		
ID stavby		neuvedený
Identifikačné údaje stavby/súboru stavieb	Typ stavby	neuvedený
	Názov stavby	Polyfunkčné centrum APOLLO BUSINESS CENTER II BLOK E zmena dokončenej stavby / zmena funkčného využitia SO 107, SO 111, SO 101.1, SO 104
	Miesto stavby/ súboru stavieb	Prievozská ulica
	Katastrálne územie	Nivy
	Stavebné pozemky	xx
	Pozemky hlavného mesta	neuvedené
Členenie stavby/ súboru stavieb	Hlavná stavba	neuvedené
	Členenie hlavnej stavby podľa účelu	1120
	Ostatné stavby	neuvedené
Dokumentácia stavby		
Dokumentácia stavby	Projektová dokumentácia	„dokumentácia pre záväzné stanovisko k investičnej činnosti“
Spracovateľ		DKLN, s.r.o., Račianska 1575/78, 831 02 Bratislava
Zodpovedný projektant:		xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx autorizovaný architekt xxxxxxxx
Dátum spracovania		11/2024

Poznámka: * týka sa len právnickej osoby

** týka sa len fyzickej osoby

Časť B – Popis posudzovanej stavby

Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“)
PD rieši zmenu v užívaní časti stavby spojenú so zmenou dokončenej časti stavby. Konkrétne ide o blok E stavby „Polyfunkčné centrum APOLLO BUSINESS CENTER II“ a týka sa stavebných objektov: SO 107, SO 111, SO 101.1 a SO 104. Stavba sa nachádza v zástavbe medzi ulicami Prievozská a Mlynské nivy. Zmena spočíva v zmene funkčného využitia, konkrétne z funkcie administratívy na funkciu bývania a je spojená so zmenou/úpravami stavebných konštrukcií. Blok E má 2 PP, 17 NP a ustúpené podlažie. V suteréne sú situované všetky parkovacie miesta, ide o spoločný suterén pre všetky bloky predmetného polyfunkčného centra, predmetom riešenia je len dilatčný celok bloku E. Z celkového počtu 305 odstavných a parkovacích stojísk v danom bloku je 198 stojísk vyhradených pre funkciu bývania. Okrem toho sú v suteréne plánované sklady a pivničné kobky pre byty. Na 1.NP sú navrhované vstupné a komunikačné priestory, 4 priestory občianskej vybavenosti (obchod/služby), skladové a technické priestory. Od 2.NP po 16.NP je riešená funkcia bývania. Navrhuje sa 116 bytov a 30 apartmánov (nesplňajú svetlotechnické požiadavky pre byty; z hľadiska funkcie sú zaradené do funkcie bývania). Na 17.NP a ustúpenom podlaží sú technické a skladové priestory. Objekt je zastrešený plochými strechami, najvyšší bod stavby – atika ustúpeného podlažia sa nachádza vo výške +67,645 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP - nezadeinovaná).

V riešenom území sa nachádzajú aj blok C a blok D predmetného polyfunkčného centra, tieto nie sú predmetom riešenia PD a posúdenia tohto záväzného stanoviska.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia

V existujúcej podzemnej hromadnej garáži polyfunkčného centra s dopravným prístupom z Prievozskej ulice, sa pre zmenu dokončenej stavby bloku E, t.j. pre byty a apartmány, nachádza 198 parkovacích miest.

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	10 901 m ²	
zastavaná plocha	1 527 m ²	
podlažná plocha nadzemných podlaží	19 279 m ²	
podlažná plocha bytovej funkcie	18 765 m ²	
podlažná plocha nebytovej funkcie	514 m ²	
zeleň		
na teréne	bez zmeny	
započítateľná zeleň	bez zmeny	
spevnené plochy	bez zmeny	
počet bytov**	146	
počet 1-izbových bytov	30	
počet 2-izbových bytov	58	
počet 3-izbových bytov	44	
počet 4-izbových bytov	14	
počet viac ako 4-izbových bytov	0	
počet podzemných podlaží	2	
počet nadzemných podlaží	17	
podkrovia/ ustúpené podlažie	Áno	
počet parkovacích miest:	198	

Poznámka: * Orgán územného plánovania vyplní v prípade, ak sú zistenia rozdielne od údajov uvedených v PD.

** Do počtu bytov bol zahrnutý aj počet apartmánov, nakoľko sú započítavané do podlažnej plochy funkcie bývania

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 (ďalej len „ÚPN“) uvádzame

z hľadiska funkčného využitia územia

číslo funkcie 201

Vo funkčnom využití územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, patria zariadenia obchodu a služieb medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy.

Bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch zástavby funkčnej plochy je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu.

podiel funkcií vo funkčnej ploche	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
celková podlažná plocha	106 658 m ²		

podl. plocha bytovej funkcie	31 545 m²	29,6%	max. 30%
podl. plocha nebytovej funkcie	75 113 m²	70,4%	min. 70%
Predložený návrh zmeny dokončenej stavby 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 201
rozvojové územie			regulačný kód I
	plošné bilancie	intenzita využitia záujmového územia návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
výmera záujmového územia	10 901 m²		
zastavaná plocha	4 362 m²	IZP	0,400
podlažná plocha (NP)	36 782 m²	IPP	3,374
započítateľná zeleň	1 185 m²	KZ	0,109
V tabuľke sú použité celkové hodnoty zastavanej plochy, podlažnej plochy a plochy zelene pre riešené územie – boli započítané bloky C a D.			
Keďže sa intenzita využitia riešeného územia v navrhovanom stave v porovnaní so súčasným stavom nezmenila, hlavné mesto neposudzuje predloženú zmenu dokončenej stavby z hľadiska intenzity využitia záujmového územia.			
Uvedené hodnoty ukazovateľov intenzity využitia územia (IZP, IPP a KZ) len dokumentujú aktuálny stav exploatácie riešeného územia.			
z hľadiska verejného dopravného vybavenia			
Nároky statickej dopravy sú vypočítané korektne v celkovom počte 150 odstavných a parkovacích stojísk. Pre funkciu bývania vychádzajú nároky statickej dopravy podľa STN 736110/2024 s použitím regulačných koeficientov k_{mp} a k_d s hodnotou 0,8 v celkovom počte 137 stojísk. Pre bývanie je navrhnutých celkom 146 (116+30) jednotiek. Podľa Vyhlášky č. 532/2002 Z. z., o požiadavkách na výstavbu, podľa § 44, ods. 1 platí, že bytový dom musí mať najmenej jedno garážové stojisko na jeden byt (do toho sa nepočítajú návštevnícke stojiská pre bývanie a stojiská pre občiansku vybavenosť). Po aplikácii uvedeného pravidla budú nároky Stavby: 146 b.j. + 10% pre návštevy + 13 stojísk pre občiansku vybavenosť = celkom 174 stojísk. Kapacita existujúcej garáže pre blok E je dostatočná.			

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 (a Územného plánu zóny xxx).
--

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, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia.
z hľadiska dopravného vybavenia:
V podzemnej hromadnej garáži je potrebné pre funkciu bývania v bloku E vyhraďiť minimálne 146 odstavných stojísk.
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 nasledovne: Zvyšovať podiel plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, komunikácií a parkovísk. Vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi, živými plotmi, trávnatými plochami a mestskými lúkami so zastúpením druhov reprezentujúcich miestnu faunu a flóru so schopnosťou adaptácie na zmenu klímy v jej čo najširšej možnej diverzite. 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. Zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania. Zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znižovať 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

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 vyplynulo 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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

Co: MČ Bratislava – Ružinov
potvrdené výkresy: Overený zastavovací plán /Koordinačná situácia/, Pôdorys 3.np – 7.np,
Pohľad južný
Magistrát ODI, OUIC – archív

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor