

**Závazné 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 predloženého (návrhu) stavebného zámeru záväzné stanovisko podľa § 21 Stavebného zákona, § 24, 24a, § 40c, § 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 OUIK 52472/2025-408718/Zah
Dátum podania žiadosti	22.04.2025
Dátum vydania	27.05.2025
Typ konania	Konanie o zmene v užívaní stavby
Lehota platnosti	2 roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi
Doložka súladu k projektu stavby	Nevyžaduje sa
Prílohy stanoviska	Koordinačná situácia, M 1:300

Časť A - Identifikačné údaje

Typ žiadosti		
ID dokumentu		neuvedený
Typ žiadosti	A/ B/ C/ D/ E/ F/ G/ H	Zmena v užívaní stavby
Identifikačné údaje žiadateľa/ stavebníka		
Žiadateľ	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	Kváskovo s. r. o.
	Adresa/Sídlo	L'anárska 5, 929 01 Dunajská Streda
	Korešpondenčná adresa	L'anárska 5, 929 01 Dunajská Streda
	IČO*	56032803
	Emailová adresa	neuvedená
	Telefónne číslo	neuvedené
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xx
Stavebník	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	Kváskovo s. r. o.
	Adresa/Sídlo	L'anárska 5, 929 01 Dunajská Streda
	Korešpondenčná adresa	L'anárska 5, 929 01 Dunajská Streda
	IČO*	56032803
	Emailová adresa	neuvedená
	Telefónne číslo	neuvedené
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xx

Základné údaje o stavbe / súbore stavieb		
ID stavby		neuvedené
Identifikačné údaje stavby/súboru stavieb	Typ stavby	NEBYTOVÉ BUDOVY PRE VÝROBU
	Názov stavby	Zmena užívanej stavby SO-01 Pekáreň
	Miesto stavby/ súboru stavieb	Vetvárska ulica
	Katastrálne územie	Podunajské Biskupice
	Stavebné pozemky	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Členenie stavby/ súboru stavieb	Pozemky hlavného mesta	
	Hlavná stavba	SO 01 Pekáreň
	Členenie hlavnej stavby podľa účelu	131 PRIEMYSELNÉ BUDOVY A SKLADY
Dokumentácia stavby		
Dokumentácia stavby	Projektová dokumentácia	Projekt stavby
Spracovateľ		Studio Art Now, MSc. Bott Gergely
Zodpovedný projektant		xxxxxxxxxxxxxxxx autorizovaný stavebný inžinier xxxxxxxxx
Dátum spracovania		04/2025

Časť B – Popis posudzovanej stavby

Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“)
PD rieši zmenu v užívaní existujúcej stavby na Vetvárskej ulici v mestskej časti Podunajské Biskupice. Jedná sa o zmenu v užívaní stavby bez objemových zmien pôvodného objektu herne, na objekt pre účely pekárne. Objekt je jednopodlažný s celkovými rozmermi 16,675 x 19,880 m zastrešený plochou strechou s výškou atiky na kóte + 4,370 m od úrovne podlahy ± 0,000 m.
Stavba z hľadiska dopravného riešenia
Potrebný počet parkovacích miest pre prevádzku pekárne aj prevádzku Gold studia (existujúca prevádzka v objekte, ktorá nie je predmetom riešenia) je 12 parkovacích miest. Navrhuje sa využitie parkovacích miest, ktoré sú súčasťou miestnej cesty Vetvárska pre parkovanie návštevníkov a zamestnancov. Situácie je v dokumentácii preukázané riešenie parkovania pre obe prevádzky, t.j. pre zamestnancov a návštevníkov na parkovisku popri Vetvárskej ul.

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	604,00 m ²	m ²
zastavaná plocha	311,00 m ²	m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží	311,00 m ²	m ²
zeleň		
na teréne	179,05 m ²	m ²
spevnené plochy	113,95 m ²	m ²
počet bytov	0	
počet 1-izbových bytov	0	
počet 2-izbových bytov	0	
počet 3-izbových bytov	0	

počet 4-izbových bytov	0	
počet viac ako 4-izbových bytov	0	
počet podzemných podlaží	0	
počet nadzemných podlaží	1	
podkrovie/ ustúpené podlažie	Nie	
počet parkovacích miest	12	

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	201
201 – občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kde pekáreň ako zariadenie občianskej vybavenosti je prevládajúcou funkciou funkčnej plochy		
z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby)	číslo funkcie	201
stabilizované územie		
Z hľadiska intenzity využitia záujmového územia nemá navrhovaná zmena v užívaní stavby bez objemových zmien vplyv na prvky intenzity využitia územia (IZP, IPP a KZ).		
z hľadiska verejného dopravného vybavenia		
Stavba nie je v kolízii so žiadnym dopravným výhľadovým zámerom.		

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.

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, ktorou sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel využitia stavby.
z hľadiska dopravného vybavenia:
Z dôvodu, že verejné parkovacie miesta popri Vetvárskej ulici sú jej súčasťou požadujeme, aby ich účel zostal naďalej verejný a neboli vyhradzované určením dopravného značenia pre konkrétnu stavbu.

Časť F – Vyjadrenie mestskej časti

Mestská časť Bratislava	Podunajské Biskupice
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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Co: MČ Bratislava – Podunajské Biskupice
Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR – Informačný systém
Magistrát ODI, OUIK – archív

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