



**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, 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 52577/2025-412591/Zah
Dátum podania žiadosti	07.04.2025
Dátum vydania	27.05.2025
Typ konania	Zlúčené územné a stavebné konanie - zmena dokončenej stavby
Lehota platnosti	2 roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi
Doložka súladu k projektu stavby	Nevyžaduje sa
Prílohy stanoviska	Koordinačná situácia – Navrhovaný stav, Dostavovacie práce, M 1:250

Časť A - Identifikačné údaje

Typ žiadosti		
ID dokumentu		neuvedený
Typ žiadosti	A/ B/ C/ D/ E/ F/ G/ H	Stavebný zámer
Identifikačné údaje žiadateľa/ stavebníka		
Žiadateľ	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	MT Inžiniering, s.r.o.
	Adresa/Sídlo	Kapicova 7, 851 01 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	Mlynské Nivy 58, 821 05 Bratislava
	IČO*	53486471
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Stavebník	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	Bytový podnik Podunajské Biskupice, s.r.o.
	Adresa/Sídlo	Priekopnícka 19, 821 06 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	Priekopnícka 19, 821 06 Bratislava
	IČO*	35 815 353
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	neuvedené
Základné údaje o stavbe / súbore stavieb		
ID stavby		neuvedený

Identifikačné údaje stavby/súboru stavieb	Typ stavby	Nebytová budova
	Názov stavby	Prevádzka „Cukráreň, Večierka, Espresso“
	Miesto stavby/ súboru stavieb	Hronska xx
	Katastrálne územie	Podunajské Biskupice
	Stavebné pozemky	xxxxxxxxxxxxxx
	Pozemky hlavného mesta	
Členenie stavby/ súboru stavieb	Hlavná stavba	SO 01 – Prevádzka „Cukráreň, Večierka, Espresso“
	Členenie hlavnej stavby podľa účelu	12 - NEBYTOVÉ BUDOVY PRE VYBAVENOSŤ
	Ostatné stavby	SO 02 – Spevnené plochy SO 03 – Dažďová kanalizácia SO 04 – Elektrická prípojka SO 05 - Teplovodná prípojka
Dokumentácia stavby		
Dokumentácia stavby	Projektová dokumentácia	Zmena dokončenej stavby
Spracovateľ		Beeli s.r.o., Bojná 531, 956 01 Bojná
Zodpovedný projektant		xxxxxxxxxxxxxxxxxx autorizovaný stavebný inžinier xxxxxx
Dátum spracovania		04/2025

Časť B – Popis posudzovanej stavby

Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“)
PD rieši zmenu dokončenej stavby na Hronskej ulici v mestskej časti Podunajské Biskupice. Jedná sa o prístavbu a nadstavbu pôvodne objektu pohostinstva. Objekt po dostavbe nadobudne celkové rozmery 31,71 x 9,38 m a bude riešený ako dvojpodlažný (2.NP bude ustupujúce), bez suterénu. Zastrešený bude plochou strechou s výškou atiky na kóte + 7,015 m od úrovne podlahy prízemí na úrovni ± 0,000 m. Objekt bude mať multifunkčný charakter, s kaviarňou, klubovňou a multifunkčnou miestnosťou na poschodí spolu s kanceláriami a zázemím. Strecha bude riešená zväčša ako vegetačná.
Stavba z hľadiska dopravného riešenia
Pozemok je prístupný z ulice Bodrocká. Pre stavbu sa navrhuje 10 parkovacích miest na spevnenej ploche, s vjazdom priamo z miestnej obslužnej komunikácie.

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	602,00 m ²	m ²
zastavaná plocha	297,44 m ²	m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží	365,50 m ²	470,501 m ²
zeleň		
na teréne	98,43 m ²	m ²
spevnené plochy	206,13 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	2	
podkrovie/ ustúpené podlažie	Nie	
počet parkovacích miest	10	

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	101
101 - viacpodlažná zástavba obytného územia – zariadenia občianskej vybavenosti sú prípustným spôsobom využitia funkčnej plochy					
z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby)				číslo funkcie	101
stabilizované územie					
	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie pôvodný stav		intenzita využitia záujmové územie návrh	
výmera záujmového územia	602,00 m²				
zastavaná plocha	297,44 m²	IZP	0,33	IZP	0,49
podlažná plocha (NP)	470,50 m²	IPP	0,33	IPP	0,78
započítateľná zeleň	98,43 m²	KZ	-	KZ	0,16
Nárast intenzity využitia územia navrhovanej dostavby existujúceho objektu, umiestneného v území viacpodlažných bytových domov pôvodnej sídliskovej štruktúry, nenarúša charakter stabilizovaného územia a považujeme ho za akceptovateľný.					
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:
Pre stavbu bude vybudovaných 10 parkovacích stojísk pre automobily a 8 státí pre bicykle v zmysle platnej STN 73 6110:2024 a TP 085, tak ako je uvedené v projektovej dokumentácii.
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 nasledovných bodoch: 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	Podunajské Biskupice
Poradové číslo vyjadrenia	SU-1371/7500/2025/La
Dátum vydania	14.04.2025
Výroková časť	
Vzhľadom k zabezpečeniu komplexnosti obytného územia, v ktorom sa predmetný stavebný zámer uvažuje a v súlade s potrebami územia podporujeme realizáciu vyššie uvedeného zariadenia občianskej vybavenosti.	

Časť G - Upozornenie / Iné / Doplnujúce informácie

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

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

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