

stavby/súboru stavieb	Katastrálne územie	Podunajské Biskupice
	Stavebné pozemky	xx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Členenie stavby/ súboru stavieb	Hlavná stavba	SO 01 – Polyfunkčný objekt stavebného business centra
	Členenie hlavnej stavby podľa účelu	131
	Ostatné stavby	SO 02 - Skladové centrum SO 03 - Spevnené plochy SO 10 - Vodovodná prípojka SO 11 - Kanalizácia SO 13 - Prípojka elektrickej energie SO 14 - Prípojka telekomunikačná
Dokumentácia stavby		
Dokumentácia stavby	Projektová dokumentácia	Projektová dokumentácia stavby pre zlúčené konanie
Zodpovedný projektant		xxxxxxxxxxxxxxxxx autorizovaný stavebný inžinier xxxxxxxx
Dátum spracovania		04/2021, aktualizácia 09/2024

Genéza
Vo veci uvedeného zámeru bolo v minulosti vydaných niekoľko písomností. Dňa 09.12.2019 bolo pod č. MAGS OUIK 42412/19-97399 vydané nesúhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti: „Polyfunkčné stavebné Business centrum“ v k.ú. Podunajské Biskupice, pre nesúlad zámeru s platnou územnoplánovacou dokumentáciou. Vo veci uvedeného zámeru bolo tiež vydané vrátenie podania pod č. MAGS POD 55109/21-431307 zo dňa 03.09.2021 a vrátenie podania pod č. MAGS POD 56010/2023-542337 zo dňa 07.11.2023, v ktorých boli obsiahnuté viaceré pripomienky. Naposledy bola dňa 10.05.2024 žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti k predmetnej stavbe vrátená pod č. MAGS POD 50267/2024-204571 z dôvodu nezapracovania viacerých pripomienok do projektovej dokumentácie z predchádzajúcich vydaných písomností. Dňa 10.04.2025 bola so žiadosťou o vydanie záväzného stanoviska predložená upravená projektová dokumentácia stavby s dátumom spracovania 04/2021, aktualizácia 09/2024.

je uvažované ako priestory administratívneho charakteru. **SO_02 Skladové centrum** - objekt s 2NP, ktorý vznikol ako nadstavba krajného krídla existujúcej jednopodlažnej prevádzkovo-výrobnej budovy. Hlavnou funkciou tejto nadstavby je vytvorenie dostatočných skladových priestorov, ktoré budú slúžiť prioritne pre potreby investora a jeho partnerov, prípadne pre vlastníkov alebo užívateľov existujúcich objektov v areáli. Realizáciou nadstavby nedôjde k zmene účelu využitia priestorov a prevádzok umiestnených v úrovni 1.NP a nedôjde ani k navyšovaniu, či už z hľadiska počtu zamestnancov alebo požiadaviek na statickú dopravu. Nadstavba bude pôdorysne menšia ako existujúce 1.NP a bude o celkových rozmeroch 73,450 x 12,300 m, bude zastrešená plochou strechou s výškou atiky na kóte +9,300 m od úrovne podlahy 1.NP ± 0,000 m. K nadstavovanému objektu budú zrealizované exteriérové schodiská v šírke 2,200 m.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia

Dopravný prístup areálu je riešený z ulíc Pri trati a Vinohradnícka cez existujúce vjazdy. Statická doprava sa navrhuje v počte 21 parkovacích miest na existujúcich spevnených plochách.

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 „A“	3 435,00 m ²	m ²
zastavaná plocha SO 01	385,50 m ²	m ²
zastavaná plocha SO 02	1 751,00 m ²	m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží SO 01	1 156,60 m ²	m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží SO 02	2 676,40 m ²	m ²
zeleň		
na teréne	130,00 m ²	m ²
spevnené plochy	1 168,00 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	1	
počet nadzemných podlaží	3	
podkrovia/ ustúpené podlažie	Nie	
počet parkovacích miest	12	

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 „B“	552,00 m ²	m ²
zastavaná plocha	0 m ²	m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží	0 m ²	m ²
zeleň		
na teréne	0 m ²	m ²
spevnené plochy	552,00 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	0	
podkrovie/ ustúpené podlažie	Nie	

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	302
302 - distribučné centrá sklady, stavebníctvo - zariadenia stavebnej výroby a skladových priestorov s príslúchajúcou administratívou patria medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy.					
z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby)				číslo funkcie	302
stabilizované územie				regulačný kód	
	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh		intenzita využitia záujmové územie pôvodný stav	
výmera záujmového územia „A“	3 435,00 m²				
zastavaná plocha	2 136,50 m²	IZP	0,62	IZP	0,51
podlažná plocha (NP)	3 833,00 m²	IPP	1,12	IPP	0,51
započítateľná zeleň	130 m²	KZ	0,04	KZ	0
Nárast ukazovateľ intenzity využitia územia vo vzťahu k riešenému územiu „A“ je vzhľadom na charakter územia existujúceho areálu akceptovateľný. Na riešenom území „B“, ktoré je súčasťou územia „A“, sa nenavrhujú žiadne budovy.					
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 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: Zvyšovať podiel plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, komunikácií a parkovísk. 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. 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-1411/8048/2025/La
Dátum vydania	05.05.2025
Výroková časť	
Mestská časť Bratislava – Podunajské Biskupice v súlade s § 7d ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov dáva k vyššie uvedenému stavebnému zámeru nasledovné vyjadrenie: Požadujeme doplniť v projektovej dokumentácii prepočet nárokov pre pokrytie statickej dopravy pre objekt SO_02, t.j. pre priestory navrhovanej nadstavby a tiež pre pôvodné priestory na 1.NP a ich preukázanie vo výkresovej dokumentácii. Nakoľko na spevnených plochách, ktoré sa nachádzajú pri uvedenom objekte SO_02 a, ktoré sa využívajú aj pre parkovanie osobných motorových vozidiel sa navrhujú dve exteriérové schodiská pre prístup do navrhovanej nadstavby. Požadujeme doplniť v projektovej dokumentácii posúdenie nárokov statickej dopravy a tiež manipulačnej plochy (plocha obslužnej komunikácie) pre dopravné prostriedky pre potreby zásobovania, nakoľko sa v uvedených objektoch navrhujú skladové priestory a predložená projektová dokumentácia rieši iba statickú dopravu pre osobné motorové vozidlá zamestnancov a návštevníkov. Požadujeme zosúladiť textovú časť a grafickú časť projektovej dokumentácie, nakoľko v textovej časti je uvažované s priestormi podzemných garáží a s bytovými priestormi, čo absentuje v grafickej časti. Požadujeme v projektovej dokumentácii doplniť posúdenie zámeru z hľadiska rušivých vplyvov dopravného zaťaženia na okolie (nakoľko je susedný funkčno prevádzkový celok určený podľa platnej územnoplánovacej dokumentácie pre funkčné využitie „málopodlažná zástavba obytného územia“) a návrh opatrení.	

Časť G - Upozornenie / Iné / Doplnujúce informácie

Upozorňujeme na nedostatky v aktuálne predloženej dokumentácii, kde sú v časti textovej správy, v technickom popise objektu SO 01 nesprávne zadefinované priestory.

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.

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