



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

**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 posudzovanej stavby záväzné stanovisko podľa § 21 Stavebného zákona, § 24, 24a, § 40c, § 40e ods. 4 a 5 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 52157/2025-424908/Zah
Dátum podania úplnej žiadosti	31.03.2025
Dátum vydania	09.06.2025
Typ konania	Územné konanie
Lehota platnosti	2 roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi
Doložka súladu k projektu stavby	Nevyžaduje sa
Prílohy stanoviska	Zastavovacia situácia SO 100 – navrhovaný stav, M 1:250

Časť A - Identifikačné údaje

Typ žiadosti		
ID dokumentu		neuvedené
Identifikačné údaje žiadateľa/ stavebníka		
Žiadateľ	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	xxxxxxxxxxxxx
	Adresa/Sídlo	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Korešpondenčná adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Stavebník	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	IDEAL REALITY s.r.o.
	Adresa/Sídlo	Podpriehradná 1A, Bratislava
	Korešpondenčná adresa	Podpriehradná 1A, Bratislava
	IČO*	47506270
Základné údaje o stavbe / súbore stavieb		
ID stavby		neuvedené
Identifikačné údaje stavby/súboru stavieb	Typ stavby	Samostatná stavba
	Názov stavby	Modulová stavba – nebytová budova
	Miesto stavby/ súboru stavieb	Závodná ulica
	Katastrálne územie	Podunajské Biskupice
	Stavebné pozemky	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Hlavná stavba	SO 100 - Modulová stavba – nebytová budova

Členenie stavby/ súboru stavieb	Členenie hlavnej stavby podľa účelu	Nebytová budova
Dokumentácia stavby		
Dokumentácia stavby	Projektová dokumentácia	Projekt stavby
Zodpovedný projektant		xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx autorizovaný architekt xxxxxxxx
Dátum spracovania		02/2025

Časť B – Popis posudzovanej stavby

Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“)
PD rieši výstavbu modulárnej stavby – nebytovej budovy, určenej pre správcu existujúceho objektu na parc. č. xxxxxxxx, na Závodnej ulici v mestskej časti Podunajské Biskupice. V objekte bude garáž, kancelárske priestory a služobný byt pre správcu s rozlohou 22,60 m. Objekt má 2NP, bez suterénu, zastrešený plochou strechou s výškou atiky na kóte +6,000 m od úrovne podlahy prízemia ±0,000 m.
Stavba z hľadiska dopravného riešenia
Statická doprava je zabezpečená 1 parkovacím miestom v garáži objektu a 4 parkovacie miesta sú navrhované na príľahlom parkovisku formou nájmu na pozemku 4067/23, ktorý je v súkromnom vlastníctve. Dopravný prístup je z ulice Závodná.

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	490,00 m ²	m ²
zastavaná plocha	53,95 m ²	m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží	107,90 m ²	m ²
zeleň		
na teréne	31,07 m ²	m ²
spevnené plochy	404,98 m ²	m ²
počet bytov	1	
počet 1-izbových bytov	1	
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	
podkrovia / ustúpené podlažie	Nie	
počet parkovacích miest	5	

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 502	
502 – územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, kde byty v objektoch určených pre inú funkciu a zariadenia občianskej vybavenosti viažuce sa na funkciu je prípustné využitie funkčnej plochy v obmedzenom rozsahu					
z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby)				číslo funkcie 502	
stabilizované územie				regulačný kód	
	plošné bilancie		intenzita využitia záujmové územie návrh		intenzita využitia – funkčná plocha - priemer
výmera záujmového územia	271,00 m ²				
zastavaná plocha	53,95 m ²		IZP	0,20	IZP 0,19
podlažná plocha (NP)	107,90 m ²		IPP	0,40	IPP 1,68
započítateľná zeleň	31,07 m ²		KZ	0,11	KZ 0,18
Intenzita využitia územia bola posudzovaná na výmeru pozemku dotknutého stavbou, bez výmery pozemku nachádzajúceho sa mimo územia stavby (vo vlastníctve investora). Dosahované indexy sú porovnateľné s indexami funkčnej plochy, bývalého areálu Hydrostavu.					
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:
Nakoľko ide o nový stavebný objekt je potrebné zabezpečenie statickej dopravy v zmysle platnej STN t.j. 3 parkovacie miesta na vlastnom pozemku stavby (možnosť parkovania 2 vozidiel v rámci stavebného objektu a odstavenie návštevníckeho vozidla pred stavbou garáže).
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.

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, OUIC – archív

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