



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 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 OUIK 52970/2025-429234/Mos
Dátum podania žiadosti	10.04.2025
Dátum vydania	11.06.2025
Typ konania	k stavebnému zámeru
Lehota platnosti	2 roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi
Doložka súladu k projektu stavby	Nevyžaduje sa
Prílohy stanoviska	výkres č. 1c: Koordinačná situácia M 1:500; výkres č. 01: Situácia M 1:300 výkres č. D2: Situácia – Dopravné riešenie návrh M 1:400

Časť A - Identifikačné údaje

Typ žiadosti		
ID dokumentu		neuvedený
Typ žiadosti	C	Stavebný zámer
Identifikačné údaje žiadateľa/ stavebníka		
Žiadateľ	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	GULIREAL, s.r.o.
	Adresa / Sídlo	POLUS TOWER 1, Vajnorská 100/A, 831 04 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	Vajnorská 100/A, 831 04 Bratislava
	IČO*	36 616 672
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Stavebník	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	GULIREAL, s.r.o.
	Adresa / Sídlo	Vajnorská 100/A, 831 04 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	Vajnorská 100/A, 831 04 Bratislava
	IČO*	36 616 672
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Základné údaje o stavbe / súbore stavieb		
ID stavby		neuvedené
Identifikačné údaje stavby/súboru stavieb	Typ stavby	1120
	Názov stavby	„Bytový dom Plickova“
	Miesto stavby / súboru stavieb	Plickova ul. a ul. Františka Kubu
	Katastrálne územie	Rača
	Stavebné pozemky	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Členenie stavby/ súboru stavieb	Hlavná stavba	1120
	Členenie hlavnej stavby podľa účelu	1120
	Ostatné stavby	neuvedené
Dokumentácia stavby		
Dokumentácia stavby	Projektová dokumentácia	dokumentácia k stavebnému zámeru
Spracovateľ		MrazekArchitects, s.r.o., Astrová 2/A, 821 01 Bratislava
Zodpovedný projektant		XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX autorizovaný architekt xxxxxxxx
Dátum spracovania		11/2024

Časť B – Popis posudzovanej stavby

Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“)
PD rieši novostavbu samostatne stojaceho bytového domu s jednopodlažnou podzemnou garážou, ktorý je navrhnutý v lokalite pri Plickovej ul. a ul. Františka Kubu. Budova má 5 nadzemných podlaží, zastrešená je plochou strechou s max. výškou strechy +15,700 m. Budova je navrhnutá v mierne svažitom území, v juhovýchodnom smere. Bytový dom má tvar obdĺžnika, s pôdorysnými rozmermi cca 15,40 m x 44,67 m a v objekte je navrhnutých 40 bytových jednotiek. Na 1.PP z juhovýchodnej strany je navrhnutý hlavný vstup do bytového domu, a to od ul. Františka Kubu, garáž so 49 parkovacími miestami (PM), dopravný vstup do garáže zo severnej strany od Plickovej ul., sklady, miestnosť pre upratovačku, predsieň, chodba, výťah, schodisko, domová vybavenosť – miestnosť pre bicykle a kotolňa (OST). Podzemné podlažie má pôdorysný tvar obdĺžnika o rozmeroch cca 35,00 m x 44,42 m. Na 1.NP je riešený druhý vstup do objektu zo západnej strany od Plickovej ul., peším chodníkom v zeleni, schodisko, výťah, kobky, technická miestnosť predsieň, chodby, 9 bytových jednotiek s predzáhradkou, alebo balkónom. Na 2.NP a 3.NP sú navrhnuté identické dispozičné podlažné riešenia pre 9 bytových jednotiek s balkónmi, chodby, predsieň, kobky, schodisko a výťah. Na 4.NP – ustupujúcim podlažím sú navrhnuté chodby, predsieň, technická miestnosť, schodisko, výťah, kobky a 8 bytových jednotiek s balkónmi. Na 5.NP – ustupujúcim podlažím sú navrhnuté chodby, technická miestnosť, schodisko, výťah, kobky a 5 bytových jednotiek s balkónmi. V hornej časti pozemku pri Plickovej ul. bude zabezpečený dopravný prístup na susedný pozemok parc. č. xxxxxxxx pre rodinný dom a navrhujú sa tu aj dve parkovacie miesta pre krátkodobé státie.

Oporné múry budú riešené pred navrhovaným objektom a budú zachytávať svah po oboch stranách výjazdu z garáže na 1.PP, ale aj svah pri hlavnom pešom vstupe do objektu. Ďalší oporný múrik bude eliminovať výškový rozdiel pešieho vstupu a parkovania pred objektom. Oporné múry budú navrhnuté zo železobetónu, alebo z gabiónov.

Objekt bude pripojený na verejný vodovod, kanalizáciu a elektrické vedenie. Dažďová kanalizácia bude zachytávaná do retenčnej nádrže, alebo do vsakovacích jám. Voda z retenčných nádrží bude využívaná na polievanie zelene.

Na pozemku sa toho času nachádza objekt bývalej telefónnej ústredne. Ide o dvojpodlažný nadzemný objekt technického vybavenia s administratívou. Objekt bude asanovaný.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia

Statická doprava je zabezpečená v plnom rozsahu na pozemku stavby (v podzemnej garáži na 1.PP bude vybudovaných 49 parkovacích miest a na teréne bude vytvorených 7 krátkodobých parkovacích miest, pričom jedno stojisko bude slúžiť ako „dropp off zóna“). Podzemná garáž je dopravne pripojená z ul. Františka Kubu zjednosmerným vjazdom/výjazdom a taktiež 5 parkovacích miest je dopravne pripojených na túto cestu a 2 krátkodobé stojiská budú napojené z Plickovej ul. Parkovanie bicyklov je umiestnené v samostatnej miestnosti na 1.PP a taktiež pri vstupe do objektu. V rámci územia dôjde k dobudovaniu chodníkov pre peších, a to nielen v rámci pozemku stavby, ale aj dobudovaniu chodníka pre peších popri ulici Františka Kubu s plynulým napojením na chodník na ulicu Barónka (výkres SO 01 Situácia – Dopravné riešenie návrh).

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	3 496,12 m ²	m ²
zastavaná plocha	717,78 m ²	m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží	3 539,84 m ²	3 255,24 m ²
zeleň na teréne	1 343,91 m ²	m ²
zeleň nad podzemnými konštrukciami	253,62 m ²	m ²
započítateľná zeleň	1 597,53 m ²	m ²
počet bytov	40	
počet 1-izbových bytov	4	
počet 2-izbových bytov	22	
počet 3-izbových bytov	11	
počet 4-izbových bytov	3	
počet viac ako 4-izbových bytov	0	
počet podzemných podlaží	1	
počet nadzemných podlaží	5	
ustúpené podlažie	Áno	
počet parkovacích miest	56	

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

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
---	--------------------------

Vo funkčnom využití územia: viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101 patria viacpodlažné bytové domy a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy.

z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby)				číslo funkcie 101	
stabilizované územie				regulačný kód	
	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh		intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN	
výmera záujmového územia	3 426,12 m ²				
zastavaná plocha	717,78 m ²	IZP	0,21	IZP	0,21 - 0,29
podlažná plocha (NP)	3 255,24 m ²	IPP	0,95	IPP	0,78 – 1,02
započítateľná zeleň	1 597,53 m ²	KZ	0,47	KZ	0,42 – 0,49
Navrhovaná stavba bytového domu nenarúša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby. Predložený investičný zámer považujeme v stabilizovanej funkčnej ploche 101 z hľadiska hmotovo-priestorového riešenia a vzhľadom na okolitú zástavbu za akceptovateľný.					

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:
V zmysle zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov, podľa § 40e, ods. 5 je uvedené: prílohou o vydanie záväzného stanoviska sú údaje svedčiace o súlade navrhovanej stavby so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie a dokumentácia navrhovanej stavby minimálne v tomto rozsahu; pričom pod písmenom f) je uvedené: údaje o požiadavkách stavby na dopravné napojenie vrátane parkovania a návrh napojenia stavby na dopravné vybavenie územia a existujúce siete a zariadenia technického vybavenia. Z uvedeného dôvodu je navrhovaný stavebný objekt SO.01 Situácia – Dopravné riešenie návrh (návrh dobudovania peších ťahov, návrh parkovacích miest a dopravné pripojenie stavby) nevyhnutným predpokladom pripojenia navrhovanej 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:

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;

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.

Vo väzbe na prebiehajúcu zmenu klímy a záväznú časť ÚPN Zmeny a doplnky 08, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy požadujeme zachovanie v polohe verejnej zelene zachovanie vzrastlých stromov v maximálnej možnej miere.

Časť F – Vyjadrenie mestskej časti

Mestská časť Bratislava	Rača
K posudzovanej stavbe sa príslušná mestská časť nevyjadrila v zmysle § 7d zákona č. 377/1990 Zb.	

Časť G - Upozornenie / Iné / Doplnujúce informácie

Záujmová lokalita spadá do ochranného pásma letísk a heliportov.

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.

Prílohy: 2x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Rača

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR – Informačný systém

Magistrát ODI, OUIK – archív

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