



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 52299/2025 – 469876/Chan
Dátum podania žiadosti	01.04.2025
Dátum vydania	08.07.2025
Typ konania	overenie projektu stavby
Lehota platnosti	2 roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi
Doložka súladu k projektu stavby	Nevyžaduje sa
Prílohy stanoviska	Koordinačná situácia, M1:250, výkres č. C2

Časť A - Identifikačné údaje

Typ žiadosti		
ID dokumentu		-
Typ žiadosti	C	Stavebný zámer
Identifikačné údaje žiadateľa/ stavebníka		
Žiadateľ	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	The Tree, s.r.o.
	Adresa / Sídlo	Galvaniho 12, 82104 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	Galvaniho 12, 82104 Bratislava
	IČO	52121861
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Stavebník	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	The Tree, s.r.o.
	Adresa / Sídlo	Galvaniho 12, 82104 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	Galvaniho 12, 82104 Bratislava
	IČO	52121861
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby	xxxxxxxxxxxx
Základné údaje o stavbe / súbore stavieb		
ID stavby		-
	Typ stavby	súbor stavieb

Identifikačné údaje stavby/súboru stavieb	Názov stavby	Bytový dom „Železničná x“
	Miesto stavby / súboru stavieb	Železničná ulica
	Katastrálne územie	Vrakuňa
	Stavebné pozemky	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Členenie stavby/ súboru stavieb	Hlavná stavba	SO 01 – Hlavný objekt (bytový dom)
	Členenie hlavnej stavby podľa účelu	1120
	Ostatné stavby	SO 02 – Prípojka vodovodu
		SO 03 – Prípojka kanalizácie
SO 03.1 – Dažďová kanalizácia so vsakom		
SO 04 – Prípojka plynu		
SO 05 – Prípojka NN		
SO 05.1 – Úprava existujúcich distribučných rozvodov		
SO 05.2 – Areálové NN rozvody		
SO 06 – Prípojka slaboprúdu		
SO 07 – Dopravné riešenie a definitívne dopravné značenie		
SO 07.1 - Úprava chodníka v mieste vjazdu		
SO 08 – Sadové úpravy		
SO 09 – Oplotenie		
SO 10 – Príprava územia a asanácia		
Dokumentácia stavby		
Dokumentácia stavby	Projektová dokumentácia	3 x projekt stavby
Spracovateľ		ENDORFINE, s.r.o. Svätopluková 31821 08 Bratislava
Zodpovedný projektant		xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx autorizovaný architekt xxxxxxxx
Dátum spracovania		03/2025

Časť B – Popis posudzovanej stavby

Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“)
Predmetom PD je návrh bytového domu na Železničnej ulici v Bratislave, na pozemkoch parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx v k. ú. Vrakuňa. Pozemky sú v súčasnosti zastavané objektmi rodinného domu a garáže, ktoré budú z dôvodu zlého technického stavu asanované a nahradené navrhovanou budovou. Navrhovaný objekt je trojpodlažný, s plochou strechou a výškou atiky +9,600 m. Bytový dom má obdĺžnikový pôdorys s rozmermi 20,5 × 10,0 m. Dispozične je objekt rozdelený na 8 bytových jednotiek.
Stavba z hľadiska dopravného riešenia
Predložená je dokumentácia pre výstavbu bytového domu s 8 bytovými jednotkami, ktorý je dopravne pripojený na Železničnú ulicu. Na pozemku stavby sa navrhuje 10 parkovacích miest, cyklistické stojany pre návštevníkov a obyvateľov. Vjazd má šírku menšiu ako 6 metrov.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ)			
	Pôvodný stav	Navrhovaný stav	Údaje po overení*
výmera záujmového územia	929,00 m ²	929,00 m ²	m ²
zastavaná plocha	253,00 m ²	205,00 m ²	m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží	337,45 m ²	554,70 m ²	m ²
podlažná plocha bytovej funkcie	298,45 m ²	554,70 m ²	m ²
podlažná plocha nebytovej funkcie	39,00 m ²	- m ²	m ²
zeleň na teréne	584,59 m ²	491,71 m ²	
počet bytov	1	8	
počet 2-izbových bytov		8	
počet podzemných podlaží	0	0	
počet nadzemných podlaží	1	3	
podkrovia / ustúpené podlažie	Áno	Nie	
počet parkovacích miest	-	10	

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	202
Vo funkčnom využití územia „občianska vybavenosť lokálneho významu“ (kód funkcie 202) patrí bývanie v rozsahu do 30 % celkovej nadzemnej podlažnej plochy funkčnej plochy medzi prípustné spôsoby jej využitia.					
podiel funkcií vo funkčnej ploche		plošné bilancie		podiel funkcie vo fun. ploche	
				podiel funkcie - určené ÚPN	
celková podlažná plocha		7088,99 m ²			
podl. plocha bytovej funkcie		612,99 m ²		8,65%	
podl. plocha nebytovej funkcie		6476,00 m ²		91,35%	
				max. 30%	
				min. 70%	
Navrhovaná stavba je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN. Pomer nebytovej funkcie, vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch, dosiahne v rámci riešenej funkčnej plochy 91,35 %, čím je v riešenom území rešpektovaný maximálny prípustný podiel bytovej funkcie do 30 %.					
z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby)				číslo funkcie	202
stabilizované územie				regulačný kód	
Pôvodný stav		plošné bilancie		intenzita využitia záujmové územie	
				intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN	
výmera záujmového územia		929,00 m ²			
zastavaná plocha		253,00 m ²		IZP	
podlažná plocha (NP)		337,45 m ²		0,27	
započítateľná zeleň		584,59 m ²		0,36	
				0,63	
				IZP _{max}	
				0,05 - 0,59	
				IPP _{max}	
				0,10 - 0,74	
				KZ _{min}	
				0,05 - 0,77	
Navrhovaný stav		plošné bilancie		intenzita využitia záujmové územie	
				intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN	
výmera záujmového územia		929,00 m ²			
zastavaná plocha		205,00 m ²		IZP	
podlažná plocha (NP)		554,70 m ²		0,22	
započítateľná zeleň		491,71 m ²		0,60	
				0,53	
				IZP _{max}	
				0,05 - 0,59	
				IPP _{max}	
				0,10 - 0,74	
				KZ _{min}	
				0,05 - 0,77	

Navrhovaná stavba nenaruša charakteristickú stabilizovanú zástavbu existujúcej urbanistickej štruktúry a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter okolitej zástavby. Dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku sú porovnateľné s hodnotami existujúcich objektov vo funkčnej ploche.

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

dodržať ustanovenia 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

Časť F – Vyjadrenie mestskej časti

Mestská časť Bratislava	Vrakuňa
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.

2 x dokumentácia vrátená žiadateľovi.

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

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