



**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 nové záväzné stanovisko podľa § 24, 24a, § 40e ods. 4 zákona č. 200/2022 Z. z., § 7d zákona č. 377/1990 Zb. a § 21 ods. 7 Stavebného zákona, ktorým skôr vydané záväzné stanovisko č. MAGS OUIČ 45209/2024-49655 dňa 12.02.2024 mení a dopĺňa v nasledovnom rozsahu.

Orgán územného plánovania	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
Naše poradové číslo	MAGS OUIČ 55839/2025-471787/Gal
Dátum podania žiadosti	05.06.2025
Dátum vydania	09.07.2025
Typ konania	k stavebnému zámeru
Lehota platnosti	2 roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi
Doložka súladu k projektu stavby	Nevyžaduje sa
Prílohy stanoviska	Bez príloh

Časť A - Identifikačné údaje

Typ žiadosti		
ID dokumentu		neuvedené
Typ žiadosti	A/ B/ C/ D/ E/ F/ G/ H	Stavebný zámer
Identifikačné údaje žiadateľa/ stavebníka		
Žiadateľ	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	xxxxxxxxxxxxxxxx
	Adresa/Sídlo	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Korešpondenčná adresa	-
	IČO*	-
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xxxxxxxxxxxxxxxx
Stavebník	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	ALAS Center of Competence s.r.o.
	Adresa/Sídlo	Polianky 3357/23, 841 01 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	-
	IČO*	55785492
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xxxxxxxxxxxxxxxx
	Dátum narodenia**	-

Základné údaje o stavbe / súbore stavieb		
ID stavby		neuvedené
Identifikačné údaje stavby/súboru stavieb	Typ stavby	Budovy- Budovy pre administratívu
	Názov stavby	Dostavba areálu ALAS Slovakia, Polianky, Bratislava, Kompetenčné centrum
	Miesto stavby / súboru stavieb	ul. Polianky, Bratislava
	Katastrálne územie	Dúbravka
	Stavebné pozemky	xx xx
	Pozemky hlavného mesta	-
Členenie stavby/ súboru stavieb	Hlavná stavba	SO 101 Kompetenčné centrum
	Členenie hlavnej stavby podľa účelu	1220
	Ostatné stavby	-
Dokumentácia stavby		
Dokumentácia stavby	Projektová dokumentácia	Pre zmenu záväzného stanoviska
Spracovateľ		miestor s.r.o., Račianska 78, 831 02 Bratislava
Zodpovedný projektant		xxxxxxxxxxxxxxxxxxx autorizovaný stavebný inžinier xxxxxxxx
Dátum spracovania		06/2025

Časť B – Popis posudzovanej stavby

Genéza
K pôvodnému riešeniu stavby bolo vydané záväzné stanovisko pod č. MAGS OUIK 45209/2024-49655 zo dňa 12.02.2024.
Dôvod vydania nového záväzného stanoviska
Potreba vydania nového záväzného stanoviska vyplýva zo žiadosti žiadateľa o doplnenie vydaného záväzného stanoviska z dôvodu čiastočnej zmeny stavebnotechnického riešenia navrhovaného objektu.

Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“)
V rámci spodrobnenia projektovej dokumentácie do stupňa projektu stavby pre stavebné povolenie vzišli požiadavky na masívnejšie stropné konštrukcie, konštrukcie podláh a požiadavka na doplnenie zavesených podhládov pre umiestnenie rozvodov vzduchotechniky, chladiacich zariadení, resp. inej technológie. Pre zabezpečenie minimálnych svetlých výšok bolo potrebné upraviť konštrukčnú výšku podlaží, čím sa zmenila celková výška stavby. Výška atiky nad 3.NP +10,70 m (pôvodne +10,00 m). Prehodnotením stratégie využitia objektu investorom vzišla nová požiadavka na doplnenie technologického a skladového suterénu v rozsahu prízemného podlažia. Toto nové podlažie bude nevykurované, resp. chránené proti mrazom a bude slúžiť výhradne pre umiestnenie technologických zariadení stavby a skladu primárne pre archiváciu testovaných vzoriek betónu. Uvoľnením ustúpeného podlažia od technológie, ktorá bola v pôvodnej dokumentácii projektovaná v týchto priestoroch, vzišla nová požiadavka na rozšírenie ustúpeného podlažia pre umiestnenie openoffice priestoru slúžiaceho pre menšie školenia spojené s hlavným účelom stavby. Z dôvodu uvedených zmien v objekte oproti pôvodnému riešeniu je navrhnuté 1. podzemné podlažie a 3. nadzemné podlažie bolo pôdorysne rozšírené, v dôsledku čoho došlo k nárastu plochy nadzemných podlaží z pôvodnej výmery 2 396,00 m² na 2 668,00m².

Uvedenými zmenami nedochádza k zmene zastavanej plochy, k zmene riešenia spevnených plôch a plôch zelene ani k zmene výškového osadenia objektu. K zmene stavby došlo iba vo funkčnej ploche 502, stabilizované územie.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia

Nedošlo k zmene oproti pôvodnému riešeniu.

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	8 052,00 m ²	m ²
zastavaná plocha	874,00 m ²	m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží	2 668,00 m ²	m ²
podlažná plocha bytovej funkcie	0,00 m ²	m ²
podlažná plocha nebytovej funkcie	2 668,00 m ²	m ²
Zeleň vo FP 502		
na teréne	3 121,00 m ²	m ²
nad podzemnými konštrukciami hr. substr. 1 m	0,00 m ²	m ²
započítateľná zeleň	3 121,00 m ²	m ²
spevnené plochy	4 057,00 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	2	
podkrovie/ ustúpené podlažie	Áno	
počet parkovacích miest	57	

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 502

Funkcia objektu vo funkčnej ploche zostala bez zmeny, na základe čoho je možné navrhovanú stavbu vyhodnocovať aj naďalej ako súladnú so znením ÚPN.

Posúdenie podielu funkcií vo funkčnej ploche nie je potrebné, nakoľko ÚPN nestanovuje v tejto funkčnej ploche možný podiel funkcií.

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 - regulatívy určené ÚPN	
výmera záujmového územia	8 052,00 m ²				
zastavaná plocha	874,00 m ²	IZP	0,11	IZP priem	0,19
podlažná plocha (NP)	2 668,00 m ²	IPP	0,33	IPP priem	0,33
započítateľná zeleň	3 121,00 m ²	KZ	0,39	KZ min	0,38
Navrhovanou zmenou stavby došlo iba k navýšeniu hodnoty ukazovateľa intenzity využitia územia - indexu podlažných plôch, avšak aj toto novonavrhované riešenie je stále v súlade s priemernými hodnotami v záujmovom území.					

z hľadiska verejného dopravného vybavenia
Nedochádza k zmene dopravného riešenia.

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 verejných vodovodov a verejných kanalizácií.
Za účelom ochrany verejných vodovodov a verejných kanalizácií pred poškodením, je stavebník povinný požiadať príslušný okresný úrad o vymedzenie pásma ochrany podľa § 19 zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach, v znení neskorších zmien a doplnkov.
Uvádzame, že pásmo ochrany, ktoré je umiestňované v cestnom telese pozemných komunikácií sa v zmysle cit. zákona nevymedzuje.

Toto doplnenie záväzného stanoviska tvorí neoddeliteľnú súčasť záväzného stanoviska č. MAGS OUIC 45209/2024-49655 zo dňa 12.02.2024, sú spolu záväzné, a preto Vás žiadame, aby ste túto písomnosť pripojili k citovanému záväznému stanovisku.

Časť F – Vyjadrenie mestskej časti

Mestská časť Bratislava	Dúbravka
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, je 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. Ak dotknutý orgán vydal ďalšie záväzné stanovisko v tej istej veci, je povinný v novom záväznom stanovisku uviesť, či sa ním jeho predchádzajúce záväzné stanovisko potvrdzuje, dopĺňa, mení alebo nahrádza s uvedením dôvodu vydania nového záväzného stanoviska.

Co: MČ Bratislava – Dúbravka
Magistrát ODI, OUIC – archív

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