



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 OUIC 52982/2025 -447662/Chan
Dátum podania žiadosti	11.04.2025
Dátum vydania	23.06.2025
Typ konania	k stavebnému zámeru
Lehota platnosti	2 roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi
Doložka súladu k projektu stavby	Vyžaduje sa
Prílohy stanoviska	Dopravné riešenie, Situácia – Návrh, č. výkresu 2, M 1:250

Časť A - Identifikačné údaje

Typ žiadosti		
ID dokumentu		-
Typ žiadosti	A/ B/ C/ D/ E/ F/ G/ H	C Stavebný zámer
Identifikačné údaje žiadateľa/ stavebníka		
Žiadateľ	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Adresa / Sídlo	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Korešpondenčná adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxxxxxx
Stavebník	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Adresa / Sídlo	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Korešpondenčná adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxxxxxx
Základné údaje o stavbe / súbore stavieb		
ID stavby		-
Identifikačné údaje stavby/súboru stavieb	Typ stavby	budova
	Názov stavby	Penzión, Hradská xxx, Bratislava
	Miesto stavby / súboru stavieb	Hradská xx
	Katastrálne územie	Vrakuňa

	Stavebné pozemky	xx
Členenie stavby/ súboru stavieb	Hlavná stavba	budova penziónu
	Členenie hlavnej stavby podľa účelu	1211
Dokumentácia stavby		
Dokumentácia stavby	Projektová dokumentácia	Projekt stavby
Zodpovedný projektant		xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx autorizovaný architekt xxxxxxxx
Dátum spracovania		04/2025

Časť B – Popis posudzovanej stavby

Genéza
K stavbe „Penzión Hradská xxx, Bratislava“ bolo dňa 02.04.2025 vydané stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnému zámeru č. MAGS OUIČ 47920/2025 – 158811. K podaniu bola predložená dokumentácia „projekt stavby k schváleniu investičného zámeru“ s dátumom spracovania dokumentácie 10/2024. Zodpovedný projektant Ing. arch. Marek Lukáč, autorizovaný architekt 1342AA. V stanovisku hlavné mesto nesúhlasilo so zámerom v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie. Predloženú stavbu „Penzión Hradská xxxx, Bratislava“ hodnotilo z hľadiska jeho funkčného využitia v predmetnom území za neprípustný. Navrhovaný zámer nepreukazoval aspekty deklarovaného typologického druhu stavby, ktorý by bol v súlade so stanoveným funkčným využitím č. 501 v zmysle platného ÚPN. Predložený zámer ubytovacieho zariadenia niesol klasifikačné znaky bytovej funkcie, resp. zámer nezodpovedal štandardným požiadavkám pre ubytovacie zariadenia.

Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“)
PD rieši návrh novostavby nebytovej budovy „Penzión“ na Hradskej ulici a parc. č. xx v k. ú. Vrakuňa. PD uvažuje s asanáciou existujúcej stavby pekárne na pozemku parc. č. xxxxxxxx, označenej súpisným č. 14024 v plnom rozsahu. Objekt obdĺžnikového pôdorysu s max. rozmermi 13,80 m x 11,40 m s 3 nadzemnými podlažiami a podkroviem je prístupný priamo z ul. Leknová. Na 1. NP je navrhnutá recepcia penziónu s prechodom do záhrady a so sklado batožiny, ďalej WC, hlavné schodisko spájajúce všetky podlažia, výťah a sklad pod schodiskom a 3 parkovacie státi v garáži. Na každom ďalšom podlaží (2, 3 a 4 NP) sú navrhnuté dva 2-izbové apartmány – spolu 6 apartmánov. Na chodbe sú sklady bielizne a miestnosť pre upratovačku. 4 NP je navrhnuté ako podkrovie so šikmou sedlovou strechou a vikierom. Výška hrebeňa sedlovej strechy je +13,500 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu.
Stavba z hľadiska dopravného riešenia
Dopravné pripojenie bude zabezpečené z miestnej cesty Leknová vjazdom šírky menej ako 6 m. Statická doprava je riešená na pozemku stavby v celkovom počte 8 PM, z toho 4 PM v garáži na 1. NP a 5 PM na teréne, na teréne sú zároveň navrhnuté kryté státi na bicykle.

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	505,00 m ²	505,00 m ²	- m ²
zastavaná plocha	157,00 m ²	164,00 m ²	164,32 m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží	157,00 m ²	574,00 m ²	550,62 m ²

zeleň	143,00 m ²	164,00 m ²	- m ²
spevnené plochy	205,00 m ²	177,00 m ²	176,68 m ²
počet podzemných podlaží	1	0	-
počet nadzemných podlaží	1	3	-
podkrovie / ustúpené podlažie	Nie	Áno	-
počet parkovacích miest	6	8	-

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	501
Vo funkčnom využití územia: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501 patria patri penzión ako ubytovacie zariadenia cestovného ruchu medzi prípustné využitia danej funkčnej plochy. Podiel bývania je prípustný v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy t. j. min podiel občianskej vybavenosti je 30%.					
Pôvodný stav					
podiel funkcií vo funkčnej ploche	plošné bilancie		podiel funkcie vo fun. ploche		podiel funkcie - určené ÚPN
celková podlažná plocha	1747,00 m²				
podl. plocha bytovej funkcie	1551,50 m²		86,52 %		max. 70%
podl. plocha nebytovej funkcie	235,50 m²		13,48 %		min. 30%
Navrhovaný stav					
podiel funkcií vo funkčnej ploche	plošné bilancie		podiel funkcie vo fun. ploche		podiel funkcie - určené ÚPN
celková podlažná plocha	2085,50 m²				
podl. plocha bytovej funkcie	1551,50 m²		72,48 %		max. 70%
podl. plocha nebytovej funkcie	574,00 m²		27,52 %		min. 30%
Navrhovaná stavba svojou funkciou navýšila podlažnú plochu občianskej vybavenosti, čím narástol podiel OV vo funkčnej ploche oproti existujúcemu stavu. Z hľadiska navrhovaného funkčného využitia, ktorým sa dosiahne priaznivejší stav podielu OV, považujeme stavbu za akceptovateľnú.					
V zmysle vyhodnotenia podielu funkcií vo funkčnej ploche č. 501 je zjavné, že v dotknutom území funkčnej plochy je aktuálne vyčerpaný podiel funkcie bývania.					
z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby)				číslo funkcie	501
stabilizované územie				regulačný kód	-
	plošné bilancie		intenzita využitia záujmové územie návrh		intenzita využitia vo FP
výmera záujmového územia	505,00 m²				
zastavaná plocha	164,32 m²		IZP	0,33	IZP 0,35 - 0,42
podlažná plocha (NP)	550,62 m²		IPP	1,09	IPP 0,52 - 1,46
započítateľná zeleň	164,00 m²		KZ	0,32	KZ 0,20 - 0,21
Dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku dosahujú porovnateľné hodnoty ako objekty vo funkčnej ploche. Navrhovaný objekt svojou mierkou a osadením z hľadiska intenzity využitia územia nenaruša hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby.					

z hľadiska verejného dopravného vybavenia
Stavba nie je v kolízii so žiadnym dopravným výhľadovým zámerom
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; 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; zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania; zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znížiť množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály.
iné
Upozorňujeme na ďalšie skutočnosti, ktoré vyplývajú z grafickej časti ÚPN : cez záujmové územie prechádza verejný vodovod dimenzie DN 1200 mm a verejný kanalizačný potrubie (jednotná kanalizácia)

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
Navrhovaná stavba musí byť kolaudovaná ako nebytová budova V prípade zmeny využitia stavby na bytovú budovu príde k nárastu podlažnej plochy bytovej funkcie. Pomer funkcií vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch dosiahne v rámci riešenej funkčnej plochy 0,00 % : 100,00 % (OV : bývanie), čím by nebol rešpektovaný max. prípustný podiel bytovej funkcie v riešenom území a stavba z hľadiska navrhovaného funkčného využitia už nebude v súlade s ÚPN .

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 riešenia technického vybavenia

Trasy a zariadenia technickej infraštruktúry, vrátane ich ochranných pásiem, je potrebné vyžiadať u príslušných prevádzkovateľov jednotlivých inžinierskych sietí.

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 zmysle odseku 6.1 TP 085 NAVRHOVANIE CYKLISTICKEJ INFRAŠTRUKTÚRY, pre každé odstavné zariadenie pre bicykle požadujeme splniť parametre: viditeľné pre cyklistu, dostupné na bicykli, bezbariérový prístup.

Posudzovaná PD - projekt stavby, neobsahuje dokumentáciu pre asanovanie existujúceho objektu.

Upozorňujeme na nezrovnalosť v predloženej projektovej dokumentácii - Svetlotechnický posudok pre navrhovanú budovu, ktorý bol jej súčasťou, bol vyhotovený pre objekt s názvom „Stavba polyfunkčného objektu, Hradská ulica., Bratislava, p. č. 2678/5“.

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 skutočné okolnosti alebo podklady, na základe ktorých vydal záväzné stanovisko.

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

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