



**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 54771/2025-472370/Kuch
Dátum podania žiadosti	19.05.2025
Dátum vydania	14.07.2025
Typ konania	Konanie o zmene stavby pred dokončením
Lehota platnosti	2 roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi
Doložka súladu k projektu stavby	Nevyžaduje sa
Prílohy stanoviska	Koordinačná situácia M 1:200

Časť A - Identifikačné údaje

Typ žiadosti		
Identifikačné údaje žiadateľa/ stavebníka		
Žiadateľ	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	xxxxxxxxxxxxxx
	Adresa / Sídlo	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Korešpondenčná adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxxxxxx
Stavebník	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	PRESSKAM AUTO, s.r.o.
	Adresa / Sídlo	Vápenka 4, 841 07 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	Vápenka 4, 841 07 Bratislava
	IČO*	47094362
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	titul, meno, priezvisko, typ oprávnenia, telefónne číslo, emailová adresa
Základné údaje o stavbe / súbore stavieb		
Identifikačné údaje stavby/súboru stavieb	Typ stavby	Samostatná stavba
	Názov stavby	Múzeum automobilových veteránov Presskam
	Miesto stavby / súboru stavieb	Ul. Leopolda Jablonku
	Katastrálne územie	Devínska Nová Ves
	Stavebné pozemky	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Hlavná stavba	SO 01- Klub automobilových veteránov

Členenie stavby/ súboru stavieb	Členenie hlavnej stavby podľa účelu	Nebytová budova
Dokumentácia stavby		
Dokumentácia stavby	Projektová dokumentácia	Dokumentácia pre zmenu stavby pred dokončením
Spracovateľ		TEAM-T, spol. s r.o., Prievozská 4/D, blok E, 821 09 Bratislava
Zodpovedný projektant		xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx autorizovaný architekt xxxxxxxx
Dátum spracovania		03/2025

Poznámka: * týka sa len právnickej osoby

** týka sa len fyzickej osoby

Časť B – Popis posudzovanej stavby

Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“)
PD rieši návrh objektu múzea automobilových veteránov. Objekt má 2NP pričom na 1.NP sa nachádzajú výstavné priestory, prístavba schodiska a reštaurácia a na 2.NP sa nachádzajú výstavné priestory a multifunkčný priestor klubovne. Objekt má tvar obdĺžnika s celkovými pôdorysnými rozmermi 18,60 x 40,10 m. Zmena stavby sa týka pôvodne navrhovanej kaviarne ktorá sa rozšírila na reštauráciu pre 4 ľudí s výdajom jedla z kuchyne, novovybudované parkovisko, prístavba technickej miestnosti, prístavba priestoru zdvíhacej plošiny a schodiska, prístavba priestorov exteriérového schodiska so servisným reštauračným výťahom. Z konštrukčného hľadiska bol zmenený hlavný nosný systém na oceľovú konštrukciu zo zváraných interiérových portálových rámov a štítových rámov. V interiéri v rámci zmien stavby pred dokončením pribudli murované vstavby, ktoré rozšírili úžitkovú plochu na medzipodlaží.
Stavba z hľadiska dopravného riešenia
Dopravné pripojenie je riešené na účelovú verejnú cestu Leopolda Jablonku. Statická doprava je navrhnutá v počte 19 parkovacích miest. V rámci stavby dôjde k dobudovaniu chodníka a terasy.

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	3 930,00 m ²	m ²
zastavaná plocha	1 365,00 m ²	m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží	1 993,00 m ²	m ²
zeleň	610,00 m ²	m ²
spevnené plochy	1 955,00 m ²	m ²
počet podzemných podlaží	0	
počet nadzemných podlaží	2	
podkrovia / ustúpené podlažie	Nie	
počet parkovacích miest	19	

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
Vo funkčnej ploche zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných je prípustné umiestnenie výstavných a predvážacích priestorov.					
Predložený návrh je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.					
z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby)				číslo funkcie	502
rozvojové územie				regulačný kód	D
	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh		intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN	
výmera záujmového územia	3 930,00 m²				
zastavaná plocha	1 365,00 m²	IZP	0,347	IZP_{max}	0,40
podlažná plocha (NP)	1 993,00 m²	IPP	0,507	IPP_{max}	0,9
započítateľná zeleň	610,00 m²	KZ	0,155	KZ_{min}	0,15
Predložený návrh je z hľadiska intenzity využitia územia je v súlade s regulatívmi stanovenými v ÚPN.					

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.
Pri navrhovaných terasách a parkovacích státiach na spevnených plochách nesmie dôjsť k ich prestrešeniu, resp. realizácii plného prestropenia. V prípade realizácie prestrešenia, resp. plného prestropenia, by došlo k nárastu celkovej zastavanej a podlažnej plochy a tým k nárastu výsledného IZP a IPP.
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.

Umiestniť kontajnery, resp. zberné nádoby pre komunálny odpad, na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom.

Časť F – Vyjadrenie mestskej časti

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

Časť G - Upozornenie / Iné / Doplnujúce informácie

Riešené územie sa nachádza v ochrannom pásme železničných tratí a zasahuje do ochranného a bezpečnostného pásma plynovodu.

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.

Co: MČ Bratislava – Devínska Nová Ves
Magistrát ODI, OUIC – archív

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