



**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, § 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 51310/2025-427773/Zah
Dátum podania úplnej žiadosti	28.04.2025
Dátum vydania	11.06.2025
Typ konania	Konanie o dodatočnom povolení zmeny stavby
Lehota platnosti	2 roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi
Doložka súladu k projektu stavby	Nevyžaduje sa
Prílohy stanoviska	Situácia, M 1:200

Časť A - Identifikačné údaje

Typ žiadosti		
ID dokumentu		neuvedený
Identifikačné údaje žiadateľa/ stavebníka		
Žiadateľ	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
	Adresa/Sídlo	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
	Korešpondenčná adresa	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
	Emailová adresa	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
	Telefónne číslo	XXXXXXXXXXXX
Stavebník	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
	Adresa/Sídlo	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Základné údaje o stavbe / súbore stavieb		
ID stavby		neuvedené
Identifikačné údaje stavby/súboru stavieb	Typ stavby	Samostatná stavba
	Názov stavby	Polyfunkcia A, B
	Miesto stavby/ súboru stavieb	Biskupická ulica
	Katastrálne územie	Podunajské Biskupice
	Stavebné pozemky	XXXXXXXXXXXX
	Hlavná stavba	SO 01 Polyfunkcia A, B

Členenie stavby/ súboru stavieb	Členenie hlavnej stavby podľa účelu	Nebytová budova
	Ostatné stavby	SO 01 Polyfunkcia A,B SO 02 Vodovod SO 03 Elektrické rozvody SO 04 Splašková kanalizácia SO 05 Dažďová kanalizácia SO 06 Spevnené plochy SO 07 Betónový múr a oplatenie
Dokumentácia stavby		
Dokumentácia stavby	Projektová dokumentácia	Dodatočná zmena stavby pred dokončením
Spracovateľ		JAVIJANI group
Zodpovedný projektant		xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx autorizovaný architekt xxxxxx
Dátum spracovania		09/2024

Časť B – Popis posudzovanej stavby

Genéza
Dňa 29.06.2021 Mestská časť Bratislava – Podunajské Biskupice ako príslušný stavebný úrad vydal rozhodnutie pod č. SU 84/9512/2021/Gr-30 o povolení stavby „Rodinný dvojdom, vrátane technickej vybavenosti“ členený na: „Rodinný dom A a Rodinný dom B“, Biskupická ul., č. xx, k.ú. Podunajské Biskupice, právoplatnosť nadobudlo dňa 09.09.2021. Povolená bola novostavba rodinného dvojdomu s 2 bytovými jednotkami v každej časti dvojdomu. Objekt mal 1 podzemné podlažie, 1 nadzemné podlažie a podkrovie, zastavanú plochu mal 287,61 m² a bol zastrešený šikmou strechou s výškou hrebeňa +7,925 m od ± 0,000 m. V procese výstavby boli uskutočnené zmeny nad rámec stavebného povolenia. Pričom zmena spočívala v stavebných úpravách a v zmene účelu využitia objektu, čím sa mení druh stavby z bytovej budovy na nebytovú budovu. V súčasnosti je zrealizovaná hrubá stavba s 2NP a čiastočne zrealizované obvodové múry na 3.NP. Projektová dokumentácia k dodatočnej zmeny stavby pred dokončením, ktorá bola započatá nad rámec stavebného povolenia, pojednávala o nebytovej budove so 4NP (bez podpiwničenia), s nebytovými priestormi na 1.NP až 3.NP a 2x bytmi na 4.NP. Po posúdení predloženej projektovej dokumentácie stavby bola dňa 03.07.2024 vydaná odpoveď na žiadosť o vydanie záväzného stanoviska pod č. MAGS OUIC 49958/2023-418304, v ktorej bolo konštatované, že predmetnú stavbu nebolo možné vyhodnotiť ako súlad s ÚPN. Po úprave projektovej dokumentácie bolo opätovne požiadané o vydanie záväzného stanoviska. Oproti pôvodne predloženej projektovej dokumentácii prišlo k zmene podlažnosti objektu a to z pôvodne 4NP na 2NP a podkrovie. Zmena sa týka aj účelu využitia, kde prišlo k odstráneniu bytových jednotiek. Po posúdení predloženej dokumentácie bola dňa 27.06.2024 opäť vydaná odpoveď na žiadosť o vydanie záväzného stanoviska pod č. MAGS OUIC 50301/2024-430200, ktorá obsahovala pripomienky na dopracovanie projektovej dokumentácie. Dňa 28.04.2025 bola so žiadosťou o vydanie záväzného stanoviska predložená upravená projektová dokumentácia stavby s dátumom spracovania 09/2024.

Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“)
Aktuálne predložená PD rieši projekt pre dodatočné povolenie zmeny stavby pred dokončením, ktorá bola zrealizovaná nad rámec stavebného povolenia. Dokumentácia pojednáva o nebytovej budove „Polyfunkcia A, B“, na Biskupickej ul., v mestskej časti Podunajské Biskupice. Objekt má 2 NP a podkrovie, bez suterénu. Celkové pôdorysné rozmery objektu, v tvare obdĺžnika sú 38,46 x

8,30 m s vyčnievajúcou kotolňou na 1.NP. Objekt je zastrešený sedlovou strechou s výškou hrebeňa + 10,922 m nad úrovňou podlahy prízemí ± 0,000 m. V objekte je navrhovaných 12 nebytových priestorov – kancelárie na prenájom.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia

Nároky na statickú dopravu budú zabezpečené na spevnenej ploche na vlastnom pozemku v počte 14 parkovacích miest, dopravné pripojenie je z miestnej cesty Biskupická prostredníctvom navrhovanej účelovej verejnej cesty cez existujúci vjazd, umiestnený medzi dvomi budovami.

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	1 152,00 m ²	m ²
zastavaná plocha	337,23 m ²	m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží	813,12 m ²	m ²
zeleň		
na teréne	430,70 m ²	m ²
spevnené plochy	384,07 m ²	m ²
počet podzemných podlaží	0	
počet nadzemných podlaží	3	
podkrovie/ ustúpené podlažie	Áno	
počet parkovacích miest	14	

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 201,
102

201 – občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu – časť územia, kde je situovaný objekt, ktorý je ako administratívna budova prípustným spôsobom využitia funkčnej plochy;

102 – málopodlažná zástavba obytného územia, časť územia, kde sú situované spevnené plochy a zeleň, ktoré patria ako zariadenia dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia, medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy;

z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby)

číslo funkcie 201

stabilizované územie

regulačný kód

FP 201	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - rozmedzie obdobných FP 201/202
výmera záujmového územia	942,00 m ²		
zastavaná plocha	337,23 m ²	IZP	0,36
podlažná plocha (NP)	813,12 m ²	IPP	0,83
započítateľná zeleň	381,16 m ²	KZ	0,41

201 - ukazovatele intenzity využitia riešeného pozemku sú počítané vo vzťahu k výmere riešeného územia 942 m², jedná sa o časť pozemku nachádzajúceho sa vo funkčnej ploche 201, kde posudzovaná dodatočná zmena stavby pred dokončením v širšom urbánnom kontexte preukazuje porovnateľnú hodnotu IZP, v porovnaní s objektami, ktoré charakterizujú okolitú zástavbu funkčnej

plochy 201; index IPP dosahuje mierne vyššiu hodnotu ako porovnávané charakterovo príbuzné územia v okolí, čo považujeme za akceptovateľné.

Súčasťou riešeného územia je časť pozemku vo funkčnej ploche 102 o výmere 210 m² (spevnené plochy a časť zelene), ktoré nemajú vplyv na prvky intenzity využitia územia (IZP, IPP).

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.

Časť F – Vyjadrenie mestskej časti

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

Časť G - Upozornenie / Iné / Doplnujúce informácie

Vzhľadom na inovatívne požiadavky mesta k riešeniu mobility za účelom preferencie chodcov odporúčame vjazd realizovať cez nábehový obrubník a s bezbariérovou úpravou jestvujúceho chodníka, t. j. plocha vjazdu do areálu bude realizovaná v rovnakej nivele ako chodník.

Parkovacie miesta pre návštevy odporúčame ponechať verejne prístupné.

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 – Podunajské Biskupice
Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR – Informačný systém
Magistrát ODI, OUIC – archív

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