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 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 47399/2026 - 30025/Bra
Dátum podania úplnej žiadosti	26.11.2025
Dátum vydania	27.01.2026
Typ konania	k stavebnému zámeru
Lehota platnosti	2 roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi
Doložka súladu k projektu stavby	Nevyžaduje sa
Prílohy stanoviska	003_SIT – Situácia, M 1:500

Časť A - Identifikačné údaje

Typ žiadosti		
ID dokumentu		25231609
Typ žiadosti	C	Stavebný zámer
Identifikačné údaje žiadateľa/ stavebníka		
Žiadateľ	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	D&T Solutions, s.r.o.
	Adresa / Sídlo	Magnezitárska 2/A, 040 13 Košice
	Korešpondenčná adresa	Magnezitárska 2/A, 040 13 Košice
	IČO	36783099
	Emailová adresa	rastislavchomjak@gmail.com
	Telefónne číslo	+421905418967
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby	Ing. Rastislav Chomjak
Stavebník	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	Bratislavský samosprávny kraj
	Adresa / Sídlo	Sabinovská 16, 820 07 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	Sabinovská 16, 820 07 Bratislava
	IČO	36063606
	Emailová adresa	neuvedené
	Telefónne číslo	neuvedené
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby	Mgr. Juraj Droba, MBA, MA

Základné údaje o stavbe / súbore stavieb		
ID stavby		2505EA
Identifikačné údaje stavby/súboru stavieb	Typ stavby	samostatná stavba
	Názov stavby	**Rekonštrukcia objektu Donnerova ulica – parkovisko a spevnené plochy**
	Miesto stavby / súboru stavieb	Donnerova ulica
	Katastrálne územie	Karlova Ves
	Stavebné pozemky	parc. č. 355, 356 reg. C-KN
Členenie stavby/ súboru stavieb	Hlavná stavba	S02/SO01 – Parkovisko
	Členenie hlavnej stavby podľa účelu	2151 – iné stavby a zariadenia dopravnej vybavenosti
Dokumentácia stavby		
Dokumentácia stavby	Projektová dokumentácia	Stavebný zámer (SZP)
Spracovateľ		miles projekt, s.r.o.; Šindliar 32, 082 36
Zodpovedný projektant		Ing. Samuel Hricík autorizovaný stavebný inžinier 7305*I2
Dátum spracovania		10/2025

Časť B – Popis posudzovanej stavby

Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD")
Predložená projektová dokumentácia rieši výstavbu **parkoviska a spevnených plôch v rámci rekonštrukcie objektu na Donnerovej ulici** – Denné rehabilitačné sanatórium pre deti (samostatná PD), na pozemkoch reg. C-KN parc. č. 355, 356, v rámci územia vnútorného mesta MČ Bratislava-Karlova Ves. Na mieste výstavby parkoviska sa v súčasnosti nachádza zeleň. V rámci predloženého zámeru sú navrhované **spevnené plochy, pozostávajúce z účelovej cesty, parkoviska a chodníka**. Existujúci chodník bude odstránený. Účelová cesta celkovej dĺžky 58,13 m a šírky 4,5 m je dopravne napojená na Donnerovu ulicu. Po pravej strane účelovej cesty je navrhnutých 16 kolmých parkovacích miest, ktorých dĺžka je 4,5 m a šírka 2,7 m, z toho jedno parkovacie miesto šírky 3,5 m je vyhradené pre osoby so zdravotným postihnutím. Po ľavej strane účelovej cesty je navrhnutý chodník šírky 1,5 m. Účelová cesta je napojená cez jestvujúcu bránu. Výškové vedenie cesty je od začiatku úseku v klesajúcom 7,36 % sklone, ďalej pokračuje v klesajúcom 0,30 % sklone až do konca úseku, pričom výsledný sklon nie je menší ako 0,6 %. Základný priečny sklon cesty je jednostranný (ľavostranný) 6,00 %. Povrchové odvodnenie spevnených plôch je zabezpečené vsakovaním cez drenážnu dlažbu do podložia. V rámci stavby je navrhnuté trvalé dopravné značenie – osadenie zvislej dopravnej značky.
Stavba z hľadiska dopravného riešenia
Predložená projektová dokumentácia rieši výstavbu účelovej cesty, parkoviska a chodníka. Navrhovaná účelová cesta je dopravne napojená na Donnerovu ulicu. Po pravej strane účelovej cesty je navrhnutých 16 kolmých parkovacích miest, po ľavej strane je navrhnutý chodník šírky 1,5 m.

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	**4147,00 m²**	**4147,00 m²**	
zastavaná plocha	**967,00 m²**	**967,00 m²**	

zeleň	2910,00 m²	2536,00 m²	
spevnené plochy	270,00 m²	644,00 m²	
počet parkovacích miest	0	16	

*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, 10 a 12 (ďalej len „ÚPN") uvádzame	
z hľadiska funkčného využitia územia	**číslo funkcie 202**
Územia občianskej vybavenosti slúžiace pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia a vedenia dopravnej vybavenosti slúžiace obsluhe územia patria medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy.	
Z hľadiska funkčného využitia územia, patrí navrhovaný zámer – parkovisko a spevnené plochy medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy a z hľadiska funkčného využitia je v súlade s ÚPN.	
z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby)	**číslo funkcie 202**
stabilizované územie vnútorné mesto	**regulačný kód -**
Z hľadiska intenzity využitia záujmového územia, nemá navrhovaná inžinierska stavba v zmysle metodiky ÚPN vplyv na územným plánom regulované prvky intenzity využitia územia (IZP, IPP).	
z hľadiska verejného dopravného a technického vybavenia územia	
V zmysle platného ÚPN, predmetné pozemky nie sú v kolízii so žiadnym dopravným výhľadovým zámerom.	

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** na umiestnenie navrhovanej stavby v nasledovnom rozsahu:

z hľadiska splnenia urbanisticko – architektonických požiadaviek
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
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 stromoradí 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 podložia; zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podložia či následného retencovania.

Časť F – Vyjadrenie mestskej časti

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

Časť G - Upozornenie / Iné / Doplňujúce informácie

Upozorňujeme, že vjazd aj výjazd vozidiel bude možný výlučne v mieste existujúceho vjazdu pripojenia na ulicu Donnerova. Brána na konci navrhovaného parkoviska, ktorá je v súčasnosti vedená do pešej zóny, sa naďalej nebude využívať pre motorové vozidlá.

Zároveň upozorňujeme na nesprávne uvedené koeficienty vo výpočte statickej dopravy. Pri výpočte boli použité koeficienty kmp = 0,6 a kd = 1,2, avšak v tomto území by mali byť použité koeficienty kmp = 1 a kd = 0,8. Po prepočítaní podľa správnych koeficientov nie je potrebné doplniť parkovacie miesta. Je potrebné upraviť iba samotný výpočet statickej dopravy.

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie jestvujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

V prípade, že stavebník uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku či správy hlavného mesta SR Bratislavy, je potrebné tento riešiť vo vyššom stupni projektovej dokumentácii ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie toho 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 – Karlova Ves
Magistrát ODI, OUIC – archív