



**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 zákona 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 (návrhu) stavebného zámeru záväzné stanovisko podľa § 21 Stavebného zákona, § 24, 24a, § 40c, § 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 49532/2025-283233/Mos
Dátum podania žiadosti	11.02.2025
Dátum vydania	25.04.2025
Typ konania	k stavebnému zámeru
Lehota platnosti	2 roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi
Doložka súladu k projektu stavby	Nevyžaduje sa
Prílohy stanoviska	Celková situácia stavby – zastavovací plán / M1:500

Časť A - Identifikačné údaje

Typ žiadosti		
ID dokumentu		neuvedený
Typ žiadosti	C	stavebný zámer
Identifikačné údaje žiadateľa/ stavebníka		
Žiadateľ	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	AK Inžiniering, spol. s r.o.
	Adresa/Sídlo	Pri mlyne 12, 831 07 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	Pri mlyne 12, 831 07 Bratislava
	IČO*	35794984
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xxxxxxxxxxxxxxxxxx
Stavebník	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	xxxxxxxxxxxxxxxxxx – Priemyselné poradenstvo
	Adresa/Sídlo	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	IČO*	32140134
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxx
Základné údaje o stavbe / súbore stavieb		
ID stavby		neuvedené
	Typ stavby	Nebytové budovy pre výrobu

Identifikačné údaje stavby/súboru stavieb	Názov stavby	„Prístavba II. budovy Pri majeri – zmena dokončenej stavby“
	Miesto stavby/ súboru stavieb	Pri majeri xx
	Katastrálne územie	Vajnory
	Stavebné pozemky	xx
Členenie stavby/ súboru stavieb	Hlavná stavba	Nebytové budovy pre výrobu
	Členenie hlavnej stavby podľa účelu	Budovy spracovateľského priemyslu
	Ostatné stavby	neuvedené
Dokumentácia stavby		
Dokumentácia stavby	Projektová dokumentácia	dokumentácia pre územné rozhodnutie
Spracovateľ		xxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Zodpovedný projektant:		xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx autorizovaný architekt xxxxxxxx
Dátum spracovania		02/2025

Časť B – Popis posudzovanej stavby

Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“) PD rieši prístavbu existujúcej haly na ul. Pri majeri 20, ktorá je vybudovaná pre prevádzku strojovej výroby, skladovania a prislúchajúcej administratívy. Prístavba pozostáva zo skladovej haly s pôdorysnými rozmermi 24,00 m x 17,92 m a s výškou objektu +10,00 m a z dvojpodlažnej skladovej časti s pôdorysnými rozmermi 7,52 m x 12,40 m, pričom dvojpodlažná skladová časť bude výškovo delená pomocou plecho-betónovej dosky. Prístavba má celkovú zastavanú plochu 529 m² a je technologicky napojená na pôvodnú budovu.
Stavba z hľadiska dopravného riešenia Stavba je dopravne pripojená na už existujúcu stavbu a tá je dopravne pripojená na ul. Pri majeri. Prístavba je pripojená na existujúcu stavbu, a preto nedochádza ku zmenám na dopravnom pripojení a nemení sa ani statická doprava, pretože žiadateľ deklaroval nenavyšovanie počtu zamestnancov.

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	3 718 m ²	3 718 m ²	m ²
zastavaná plocha	990 m ²	1 519 m ²	m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží	1 228 m ²	1 850 m ²	m ²
zeleň na teréne	2 217 m ²	1 733 m ²	m ²
spevnené plochy	511 m ²	466 m ²	m ²

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 (ďalej len „ÚPN“) uvádzame					
z hľadiska funkčného využitia územia				číslo funkcie	201
Vo funkčnom využití územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201, patria zariadenia administratívy a zariadenia obchodu a služieb medzi prevládajúce 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					
	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh		intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN	
výmera záujmového územia	3 718 m ²				
zastavaná plocha	1 519 m ²	IZP	0,42	IZP priem	0,43
podlažná plocha (NP)	1 850 m ²	IPP	0,49	IPP priem	0,88
započítateľná zeleň	1 733 m ²	KZ	0,46	KZ priem	0,12
Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný - dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku (IZP a IPP) sú v intenciách zástavby v zmysle požiadaviek ÚPN. Navrhovaná stavba svojou mierkou a osadením zohľadňuje charakter existujúcej zástavby.					

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, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia.
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:

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, znižovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály.

Vo väzbe na prebiehajúcu zmenu klímy a záväznú časť ÚPN Zmeny a doplnky 08, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, požadujeme zachovanie existujúcej vzrastlej zelene mimo navrhovanej prístavby v maximálnom rozsahu.

Časť F – Vyjadrenie mestskej časti

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

Časť G - Upozornenie / Iné / Doplnujúce informácie

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

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 vyplývalo 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 – Vajnory
Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR – Informačný systém
potvrdený výkres č. 01: Celková situácia stavby – zastavovací plán / M1:500
Magistrát ODI, OUIC – archív

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