

**Závazné 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 (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 OUIČ 49729/2025-289942/Mos
Dátum podania žiadosti	13.02.2025
Dátum vydania	28.04.2025
Typ konania	územné konanie spojené so stavebným konaním
Lehota platnosti	2 roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi
Doložka súladu k projektu stavby	Nevyžaduje sa
Prílohy stanoviska	Dopravná situácia – navrhovaný stav, M 1:270

Časť A - Identifikačné údaje

Typ žiadosti		
ID dokumentu		neuvedený
Typ žiadosti	C	Stavebný zámer
Identifikačné údaje žiadateľa/ stavebníka		
Žiadateľ	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	MMS services s.r.o.
	Adresa/Sídlo	Šachorová 10649/23, 831 07 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	Šachorová 10649/23, 831 07 Bratislava
	IČO*	35956356
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxx
Stavebník	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	MMS services s.r.o.
	Adresa/Sídlo	Šachorová 10649/23, 831 07 Bratislava
	IČO*	35956356
Základné údaje o stavbe / súbore stavieb		
ID stavby		neuvedené
Identifikačné údaje stavby/súboru stavieb	Typ stavby	Nebytové budovy pre výrobu
	Názov stavby	„Objekt techniky na údržbu zelene“
	Miesto stavby	ul. Pri mlyne a Príjazdna ul.
	Katastrálne územie	Vajnory
	Stavebné pozemky	xxx
	Hlavná stavba	SO 01 Objekt techniky na údržbu zelene

Členenie stavby/ súboru stavieb	Členenie hlavnej stavby podľa účelu	Budovy pre inú výrobu
	Ostatné stavby	SO 02 Rekonštrukcia oplatenia SO 03 Rekonš. vnútroareálového rozvodu vody SO 04 Rekonš. vnútroareál. rozvodu elekt. energie SO 05 Rekonš. vnútroareál. rozvodu kanalizácie SO 06 Spevnená plocha pre parkovanie SO 07 Zariadenie staveniska SO 08 Požiarna nádrž SO 09 Vsakovacia šachta SO 10 Navrhovaná spevnená plocha
Dokumentácia stavby		
Dokumentácia stavby	Projektová dokumentácia	projekt pre stavebné povolenie
Spracovateľ		Projektum Architekti; FOX Development s.r.o., Budovateľská 922/35, 821 08 Bratislava
Zodpovedný projektant		xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx autorizovaný architekt xxxxxxxxx
Dátum spracovania		12/2024

Časť B – Popis posudzovanej stavby

Genéza
Hlavné mesto SR Bratislava vydalo pod č. MAGS OUIC 54911/2024-510936 zo dňa 19.12.2024 stanovisko k investičnému zámeru pod názvom „Stredisko odťahovej služby“, v ktorom nesúhlasilo s predmetným zámerom. Žiadateľ upravil svoj návrh, ktorý je prezentovaný v aktuálne predloženej dokumentácii.

Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“)
PD rieši objekt pre zariadenie technickej vybavenosti pre údržbu zelene v danej lokalite. Objekt je nepodpivničený, dvojpodlažný, obdĺžnikového tvaru s pôdorysnými rozmermi 16,18 m x 12,34 m a zastrešený je pultovou strechou s max. výškou strechy +6,426 m. V objekte je riešená samostatne oddelená časť, ktorá má 2.NP a garáž so samostatnou garážovou bránou na 1.NP. Vedľa oddelenej garáže na 1.NP sú riešené dva vstupy do druhej garáže. Garáž bude slúžiť pre parkovanie 3 vozidiel na údržbu zelene. Na 2.NP sú riešené sklady. Pred objektom je spevnená plocha pre parkovanie 3 osobných vozidiel a 1 nákladného vozidla. Objekt bude novými prípojkami pripojený na elektrické vedenie; zásobovanie vodou bude riešené z existujúcej studne na pozemku investora a splašková kanalizácia z objektu bude odvedená do navrhovanej žumpy. Dažďová voda bude odvádzaná do dvoch vsakov na pozemku investora.
Stavba z hľadiska dopravného riešenia
Súčasťou projektovej dokumentácie je aj výpočet nárokov statickej dopravy, v zmysle ktorého je potrebné vybudovať 3 stojiská, z toho 1 stojisko je vyhradené pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu. Stavba je dopravne pripojená na cestu z ul. Prijazdná a následne na ul. Pri mlyne. Projektová dokumentácia bola doplnená o stavebný objekt chodník pre peších s názvom: SO 10 Navrhovaná spevnená plocha pochôdzna – betónová dlažba, Verejný chodník. Zároveň bol doplnený aj dopravný výkres s okótovaním.

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	1 600,00 m ²	m ²
zastavaná plocha	200,00 m ²	m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží	224,83 m ²	m ²
zeleň na teréne	968,26 m ²	m ²
spevnené plochy	431,74 m ²	m ²
počet nadzemných podlaží	2	
počet parkovacích miest	7	

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	1300
Vo funkčnom využití územia: ostatná ochranná a izolačná zeleň, kód funkcie 1130 patria zeleň líniová a plošná medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy, tzn. že ide o územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení.					
V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu: drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, odstavné státi a parkoviská a zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.					
z hľadiska funkčného využitia územia				číslo funkcie	9901
Vo funkčnom využití územia: námestia a ostatné komunikačné plochy sú verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry.					
z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby)				číslo funkcie	1300
stabilizované územie					
	plošné bilancie		intenzita využitia záujmové územie návrh		
výmera záujmového územia	1 600,00 m ²				
zastavaná plocha	200,00 m ²		IZP	0,125	
podlažná plocha (NP)	224,83 m ²		IPP	0,140	
započítateľná zeleň	968,26 m ²		KZ	0,610	
Investičný zámer vo funkčnej ploche 1130 považujeme z hľadiska hmotovo-priestorového riešenia za akceptovateľný. Investičný zámer sa nachádza v tesnej blízkosti železničnej stanice Vajnory, tzn. že predmetné územie je zaťažené negatívnymi vplyvmi a viacerými obmedzeniami, ktoré spôsobuje železničná prevádzka.					
z hľadiska verejného dopravného vybavenia					
V zmysle zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní sa podľa § 40e ods. 5 pri žiadosti o vydanie záväzného stanoviska vyžaduje podľa písm. f) uviesť údaje o požiadavkách stavby na dopravné napojenie vrátane parkovania a návrh napojenia stavby na dopravné vybavenie územia. Z uvedeného dôvodu bol do projektovej dokumentácie stavby doplnený stavebný objekt:					

„SO 10 Navrhovaná spevnená plocha pochôdzna – betónová dlažba, Verejný chodník“, ktorý je nevyhnutným predpokladom pre umiestnenie stavby.

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

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 pásom letísk a heliportov.

Záujmová lokalita z južnej strany spadá do ochranného pásma železničných tratí.

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 – Vajnory
Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR – Informačný systém
potvrdený výkres s označením G: Dopravná situácia – navrhovaný stav / M1:270
Magistrát ODI, OUIC – archív

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