



**4Záväzné 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 49351/2025-321262/Tot
Dátum podania žiadosti	06.02.2025
Dátum vydania	06.05.2025
Typ konania	k zmene v užívaní stavby
Lehota platnosti	2 roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi
Doložka súladu k projektu stavby	Nevyžaduje sa
Prílohy stanoviska	Overený zastavovací plán (koordináč. sit.; sit. na KM)

Časť A - Identifikačné údaje

Typ žiadosti		
ID dokumentu		-
Typ žiadosti	A/ B/ C/ D/ E/ F/ G/ H	H
Identifikačné údaje žiadateľa/ stavebníka		
Žiadateľ	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	Profiluk s.r.o.
	Adresa/Sídlo	Martina Granca 3452/8, 841 02 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	-
	IČO*	54754208
	Emailová adresa	-
	Telefónne číslo	-
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xx
Stavebník	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s.
	Adresa/Sídlo	Prešovská ulica 48, Bratislava
	Korešpondenčná adresa	-
	IČO*	-
	Emailová adresa	-
	Telefónne číslo	-
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	-
	☐ Dátum narodenia**	-

Základné údaje o stavbe / súbore stavieb		
ID stavby		-
Identifikačné údaje stavby/súboru stavieb	Typ stavby	budova
	Názov stavby	Bratislava, ÚČOV Vrakuňa - prestavba kotolne, SO 01 Prevádzková budova
	Miesto stavby/ súboru stavieb	Hlohová ul.
	Katastrálne územie	Vrakuňa
	Stavebné pozemky	xxxxxxx
	Pozemky hlavného mesta	-
Členenie stavby/ súboru stavieb	Hlavná stavba	SO 01 Prevádzková budova
	Členenie hlavnej stavby podľa účelu	-
	Ostatné stavby	-
Dokumentácia stavby		
Dokumentácia stavby	Projektová dokumentácia	dokumentácia pre stavebné povolenie / realizáciu stavby
Spracovateľ		xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx
Zodpovedný projektant:		xxxxxxxxxxxxxx autorizovaný stavebný inžinier xxxxxxxxxxxx
Dátum spracovania		07/2024, dodatok k PD 02/2025

Poznámka: * týka sa len právnickej osoby

** týka sa len fyzickej osoby

Časť B – Popis posudzovanej stavby

Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“)
PD rieši zmenu účelu využitia objektu existujúcej kotolne na objekt pre administratívno-prevádzkové účely. Objekt sa nachádza v areáli BVS, prístupnom z ul. Hlohová. V rámci areálu sú dislokovaní zamestnanci spoločnosti, ktorý vykonávajú servisné, poruchové a dozorné zásahy kanalizačných sietí v Bratislave a v jej okolí. Navrhované je zateplenie fasády, úprava a vybúranie okenných a dverných otvorov, výmena okien, dverí a oceľového rebríku, demontáž a výmeny strechy, zbúranie komínu do výšky atiky a zmena dispozičného riešenia objektu existujúcej kotolne, aby poskytoval dostatočný priestor na administratívno-prevádzkové účely a centralizovanie zamestnancov, ktorí sú momentálne rozmiestnení v iných budovách v rámci areálu ÚČOV, do jedného objektu. V objekte sú navrhované dve kancelárie, dve šatne, WC a WC pre personál, miestnosť na hygienu s WC, miestnosť pre upratovačku, pracovňa, kuchynka, chodba prístupná zo západnej strany objektu hlavným vstupom aj z východnej strany objektu. Objekt bude obdĺžnikového pôdorysu s max. rozmermi 9,30 m x 20,04 m, bude jednopodlažný, zastrešený plochou strechou so spádom 1,75%, výška atiky nad 1.NP je +4,57 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 2333,42 m n.m. Bpv.)
Stavba z hľadiska dopravného riešenia
V projektovej dokumentácii zmeny funkčného využitia kotolne na administratívu v areáli BVS na Hlohovej ul. sa navrhuje 5 parkovacích miest na pozemku stavby v areáli (potrebné sú podľa výpočtu 2 parkovacie miesta).

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	273 445,00 m ²	- m ²
zastavaná plocha	182,97 m ²	184,20 m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží	neuvedené m ²	184,20 m ²
zeleň	neuvedené	-
spevnené plochy	neuvedené m ²	- m ²
počet podzemných podlaží	0	-
počet nadzemných podlaží	1	-
podkrovie/ ustúpené podlažie	Nie	-
počet parkovacích miest:	5	-

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 601
Vo funkčnom využití územia: vodné hospodárstvo, kód funkcie 601 patria prevádzkové zariadenia vrátane budov pre administratívu medzi spôsoby využitia danej funkčnej plochy prípustné v obmedzenom rozsahu. Celková výmera zastavaných plôch budov pre administratívu so započítaním navrhovaného zámeru dosiahne 2 372 m ² , čo predstavuje voči výmere 406 002 m ² celej dotknutej funkčnej plochy č. 601 podiel 0,6% z celkových zastavaných plôch dotknutej FP č. 601, t. j. predstavuje akceptovateľný podiel spôsobov využitia funkčnej plochy prípustných v obmedzenom rozsahu.	
Predložený návrh stavby 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 601
stabilizované územie	regulačný kód -
Navrhovaný zámer podľa predloženej PD na stavebných pozemkoch navyšuje výmeru zastavanej a podlažnej plochy o 15,50 m ² , spevnených plôch o 17,75 m ² a znižuje plochy zelene o 17,95 m ² , čím má zanedbateľný vplyv na zmenu najmä IZP a IPP, ale aj KZ voči celkovej výmere funkčnej plochy.	
Predložený návrh stavby nenarúša stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry a rešpektuje hmotovo-priestorový 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
rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:
▪ 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.

Časť F – Vyjadrenie mestskej časti

Mestská časť Bratislava	Vrakuňa
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 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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali (aj 1 x pôvodnú PD).

Co: MČ Bratislava – Vrakuňa
Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR – Informačný systém
potvrdené výkresy: Overený zastavovací plán /Koordinačná situácia, M 1:500/,
/Situácia na KM, M 1:1000/
Magistrát ODI, OUIK – archív

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