



Ing. Erich Junger
Topolčianska 20
851 05 Bratislava

Váš list
zo dňa 01.09.2025

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 60687/2025-
545726**

Vybavuje / Linka
Ing. arch. Martin Pipiška
+421 904 214 058

V Bratislave
02.09.2025

VEC: Územnoplánovacia informácia

žiadateľ:	Ing. Erich Junger, Topolčianska 20, 851 05 Bratislava
žiadosť zo dňa:	01.09.2025
záujmové pozemky parc. číslo:	reg. „C“ KN 107/6, 109/4, 3379, 3423 reg. „E“ KN 4045/1 – podľa priloženej kópie z katastrálnej mapy
katastrálne územie:	Vajnory
blížšia lokalizácia pozemku v území:	ulice Pod Váľkom, Pri Struhe
zámer žiadateľa:	neuvedený

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07, 08 a 10 (ďalej len „ÚPN“) stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. 107/6, 109/4, 3379, 3423, „E“ KN 4045/1 v k.ú. Vajnory, nasledovné **využitie územia**:

Funkčné využitie územia

- OBYTNÉ ÚZEMIA, **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, **rozvojové územie**, kód regulácie B
(prevažná časť parciel 107/6, „E“ KN 4045/1)
- OBYTNÉ ÚZEMIA, **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, **stabilizované územie**
(parcely 109/4, „E“ KN 4045/1-časť)
- ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENÉ, **ostatná ochranná a izolačná zeleň**, číslo funkcie **1130**, **rozvojové územie**
(časti parciel 107/6, 3379, „E“ KN 4045/1)
- ÚZEMIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ ZELENÉ A PÔDY, **orná pôda**, číslo funkcie **1205**, **stabilizované územie**
(parcely 3379-časť, 3423)
- **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu. V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy

nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: rôzne formy zástavby rodinných domov

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä - bytové domy do 4 nadzemných podlaží, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Prípustné v obmedzenom rozsahu: v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané, zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu, zariadenia drobných prevádzok služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

Nepripustné: v území nie je prípustné umiestňovať najmä – zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov, bytové domy nad 4 nadzemné podlažia, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

• ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: zeleň líniová a plošná

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti s ochrannými pásmami

Prípustné v obmedzenom rozsahu: v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: stavby pre individuálnu rekreáciu mimo koridorov plynovodov, vodovodov, produktovodov, drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, ČSPH, diaľničné odpočívadlá, odstavné státa a parkoviská, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia, zariadenia na separovaný zber odpadov miestneho významu okrem nebezpečného odpadu

Nepripustné: stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

• orná pôda, číslo funkcie 1205

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia poľnohospodárskej pôdy využívané na pestovanie rôznych plodín a činnosti s tým súvisiace.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: plochy poľnohospodárskej pôdy

Prípustné: zeleň krajinná a ekostabilizačná, technické zariadenia na zvýšenie produkcie (meliorácie)

Prípustné v obmedzenom rozsahu: zariadenia pre poľnohospodársku výrobu, technické zariadenia pre pestovanie rastlinného materiálu na výskumné účely, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy, kompostárne a zariadenia na zhodnocovanie biologicky rozložiteľných odpadov

Nepripustné: stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Intenzita využitia územia

Parcely vo funkčnej ploche 102 sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému využitiu **pre vonkajšie mesto**:

kód regulácie B, Vajnory

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
B	0,4	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD – pozemok 480 – 600 m ²	0,25	0,40
				RD – pozemok 600 – 1000 m ²	0,23	0,40
				RD – pozemok nad 1000 m ²	0,15	0,60

Poznámka:

index podlažných plôch (IPP) udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, prípadne jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, prípadne jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby.

koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Parcely vo funkčnej ploche 102 sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitost', ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť:

- **vo vonkajšom meste** sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského typu, prevláda uličná zástavba lemujuca mestské komunikácie. Pre vonkajšie územie sú charakteristické komplexy zástavby, areály, územia bytovej zástavby sídliskového typu a rozsiahle územia najmä izolovanej zástavby rodinných domov. V dotváraní území je rovnako ako v predošlých prípadoch potrebné **rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby** a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia **na zvýšenie kvality prostredia** (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Časti parciel vo funkčnej ploche 1130 sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie** (rozvoj plôch zelene).

Parcely vo funkčnej ploche 1205 sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Stabilizované územie, je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie a charakter stabilizovaného územia **sa zásadne nemení**.

Pre úplnosť uvádzame, že ÚPN rieši návrh funkčného využitia územia mesta s určením prevládajúcich funkčných území, stanovuje zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia jednotlivých plôch, t. j. funkčných a priestorovo homogénnych jednotiek.

Nakoľko je ÚPN spracovaný na podklade KN registra „C“ a Vám bude vydaná územnoplánovacia informácia k pozemku registra „E“ - podľa nám dostupných údajov (bez Vami priloženého mapového podkladu), je túto možné považovať len za informatívnu.

Upozorňujeme:

- Parcela 3379 leží vo výhľadovej **verejnoprospešnej dopravnej stavbe D28 – severný obchvat MČ Vajnory od cesty III/1082 po Rybníchnú**, zberná komunikácia – FT B2 + B3,
- Trasy a zariadenia technickej infraštruktúry, vrátane ich ochranných pásiem, je potrebné vyžiadať u príslušných prevádzkovateľov jednotlivých inžinierskych sietí.

Záver:

Parcely sú využiteľné v zmysle platného ÚPN – funkcie a regulácie, uvedenej v tejto územnoplánovacej informácii a v tabuľke pre rozvojové územie s regulačným kódom B.

Informujeme Vás, že Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 a jeho zmeny a doplnky 01, 02, 03, 05, 06, 07, 08 a 10, rovnako aj ďalšie územnoplánovacie dokumentácie a územnoplánovacie podklady sú zverejnené na adrese:

<https://bratislava.sk/zivotne-prostredie-a-vystavba/rozvoj-mesta/uzemnoplanovacie-dokumenty>

Komplexné informácie o Vašom záujmovom území získate nahliadnutím do spomenutých zverejnených dokumentov.

Upozorňujeme, že predmetom územnoplánovacej informácie nie sú majetkovoprávne vzťahy k pozemku. Územnoplánovacia informácia na ten istý pozemok môže byť vydaná viacerým žiadateľom.

Upozorňujeme, že územnoplánovacia informácia nenahrádza záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy ako orgánu územného plánovania a nevyjadruje tak súlad, resp. nesúlad stavby s ÚPN.

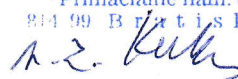
Územnoplánovacia informácia č.j. MAGS OUIC 60687/2025-545726 zo dňa 02.09.2025 platí jeden rok odo dňa jej vydania, ak nebola schválená nová územnoplánovacia dokumentácia alebo jej zmeny a doplnky, na základe ktorých bola vydaná.

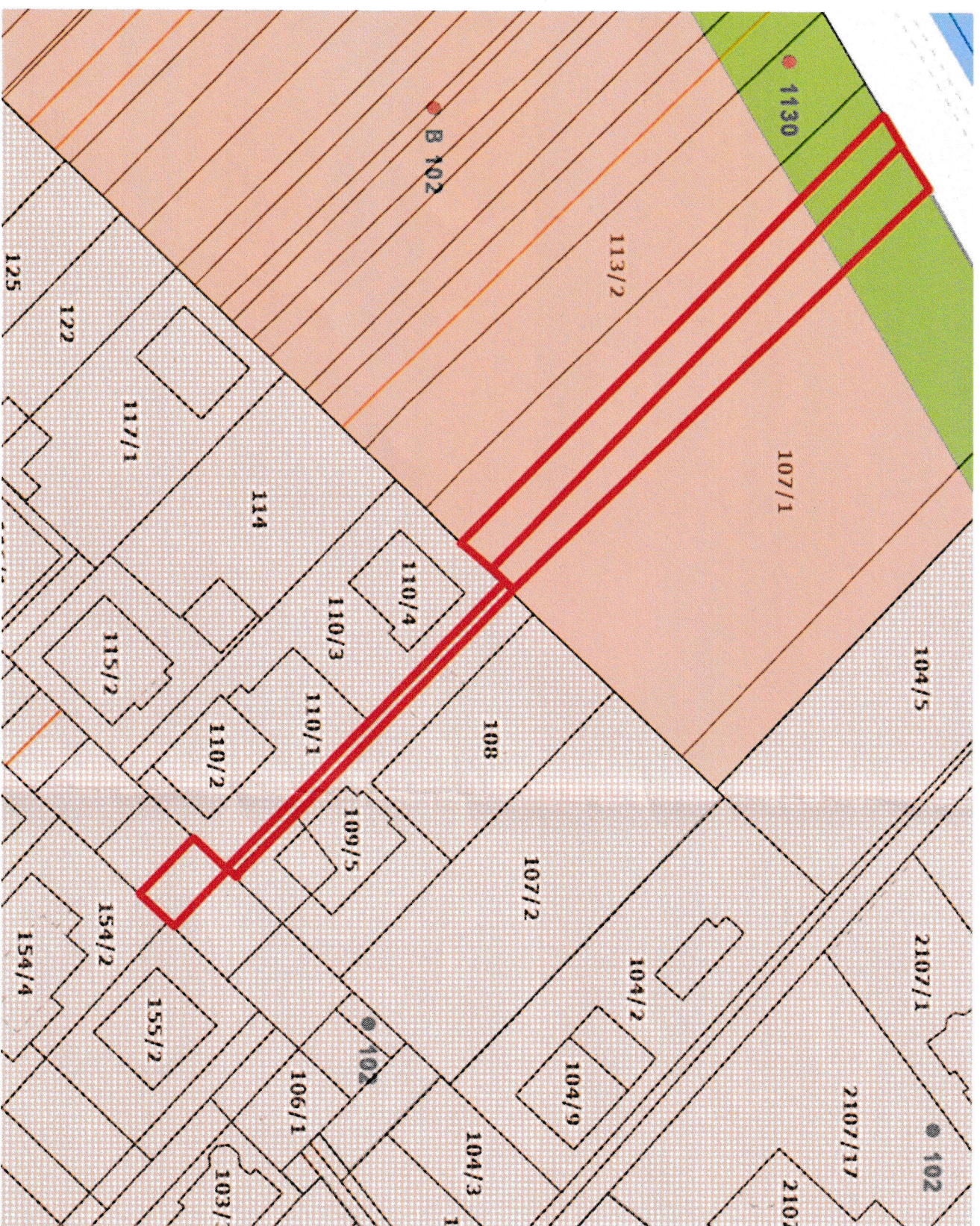
Príloha: výrez územia z ÚPN

Co: Magistrát OUIC – archív

S pozdravom

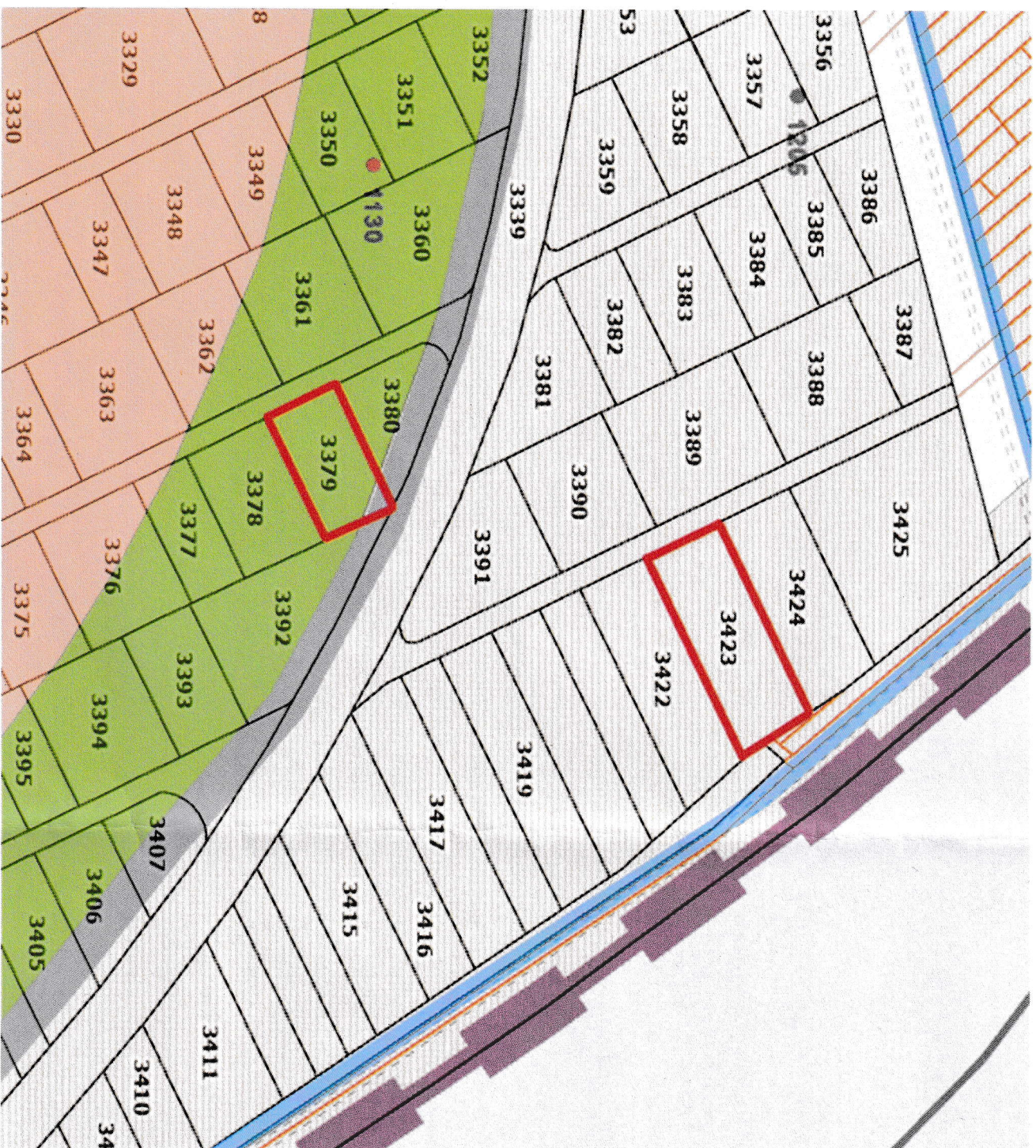
Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy
Oddelenie usmerňovania
investičnej činnosti
Primaciálne nám. č. 1
814 99 Bratislava


Ing. Ľudmila Simeunovičová
vedúca oddelenia



- Funkčné využitie územia**
- 101, 102 - obývané územie stabilizované
 - 101, 102 - obývané územie rozvojové
 - 201, 202 - územie občanskej vybavenosti stabilizované
 - 201, 202 - územie občanskej vybavenosti rozvojové
 - 301, 302, 303, 304 - územie výroby stabilizované
 - 301, 302, 303, 304 - územie výroby rozvojové
 - 401 - územie športu stabilizované
 - 401 - územie športu rozvojové
 - 501, 502 - zmiešané územie
 - 501, 502 - zmiešané územie stabilizované
 - 501, 502 - zmiešané územie rozvojové
 - 601, 602, 603 - územie technickej vybavenosti stabilizované
 - 601, 602, 603 - územie technickej vybavenosti rozvojové
 - 701, 702, 703, 704, 705 - územie dopravy a dopravných vybaveností stabilizované
 - 701, 702, 703, 704, 705 - územie dopravy a dopravných vybaveností rozvojové
 - 701, 702, 703, 704, 705 - územie dopravy a dopravných vybaveností mimo katastra
 - 801, 802 - územie dobývacích priestorov a ošetrovacieho hospodárstva stabilizované
 - 801, 802 - územie dobývacích priestorov a ošetrovacieho hospodárstva rozvojové
 - 901 - územie vodných tokov a plôch stabilizované
 - 901 - územie vodných tokov a plôch rozvojové
 - 901 - územie vodných tokov a plôch mimo katastra
 - 1001, 1002, 1003 - územie prírodnej zelene stabilizované
 - 1001, 1002, 1003 - územie prírodnej zelene rozvojové
 - 1001, 1002, 1003 - územie prírodnej zelene mimo katastra
 - 1110, 1120, 1130 - územie mestskej zelene stabilizované
 - 1110, 1120, 1130 - územie mestskej zelene rozvojové
 - 1201, 1202, 1203, 1204, 1205 - územie poľnohospodárskej zelene a pôdy stabilizované
 - 1201, 1202, 1203, 1204, 1205 - územie poľnohospodárskej zelene a pôdy rozvojové
 - 1301 - územie inundačné
 - 1401 - plochy námestí a ostatné komunikačné plochy

Informatívny výrez ÚPN



- Funkčné využitie územia**
- 101, 102 - obytne územie stabilizované
 - 101, 102 - obytne územie rozvojové
 - 201, 202 - územie občanskej vybavenosti stabilizované
 - 201, 202 - územie občanskej vybavenosti rozvojové
 - 301, 302, 303, 304 - územie výroby stabilizované
 - 301, 302, 303, 304 - územie výroby rozvojové
 - 401 - územie športu stabilizované
 - 401 - územie športu rozvojové
 - 501, 502 - zmiešané územie stabilizované
 - 501, 502 - zmiešané územie rozvojové
 - 601, 602, 603 - územie technickej vybavenosti stabilizované
 - 601, 602, 603 - územie technickej vybavenosti rozvojové
 - 701, 702, 703, 704, 705 - územie dopravy a dopravnej vybavenosti stabilizované
 - 701, 702, 703, 704, 705 - územie dopravy a dopravnej vybavenosti rozvojové
 - 801, 802 - územie dobývacích priestorov a odpadového hospodárstva stabilizované
 - 801, 802 - územie dobývacích priestorov a odpadového hospodárstva rozvojové
 - 901 - územie vodných tokov a plôch stabilizované
 - 901 - územie vodných tokov a plôch rozvojové
 - 1001, 1002, 1003 - územie prírodnej zelene stabilizované
 - 1001, 1002, 1003 - územie prírodnej zelene rozvojové
 - 1101, 1102, 1103 - územie mestskej zelene mimo katastra
 - 1110, 1120, 1130 - územie mestskej zelene stabilizované
 - 1110, 1120, 1130 - územie mestskej zelene rozvojové
 - 1201, 1202, 1203, 1204, 1205 - územie poľnohospodárskej zelene a pôdy stabilizované
 - inundačné územie
 - plachty nálezí a ostatné komunikačné plochy

Informatívny výrez ÚPN