

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-PODUNAJSKÉ BISKUPICE

Trojičné námestie 11, 821 06 Bratislava

podľa rozdeľovníka

Váš list č. / zo dňa
/ 02. 1. 2026

Naše číslo
SU-433/2029/2026/ŠJ
(1806/2025)

Vybavuje / linka
Ing. arch. Šilinger / 40207226
jan.silinger@mupb.sk

Bratislava
23. 1. 2026

Vec

„Vajnorský ľudový dom“, Roľnícka ul., Bratislava, pozemky KNC parc. č. 673/11, 686, 687, 688/1, 688/2, 689, 690, k.ú. Vajnory

Oznámenie o začatí spojeného územného a stavebného konania a o upustení od miestneho zisťovania a ústneho pojednávania

Podateľňa miestneho úradu mestskej časti Bratislava-Podunajské Biskupice prijala dňa 31. 3. 2025 s posledným doplnením zo dňa 2.1.2026 žiadosť Mestskej časti Bratislava – Vajnory so sídlom Roľnícka 109, 831 07 Bratislava v zastúpení Mgr. Kataríny Bojanovskej, bytom Miletičova 72, 821 08 Bratislava (ďalej aj stavebník) o zmenu účelu využitia stavby „Ľudový dom“ na pozemkoch KNC parc. č. 686, 687 v k.ú. Vajnory v Bratislave v objektovej skladbe:

SO 01 – Expozícia

SO 02 – Prístavba

SO 03 – Exteriérové plochy

SO 04 – Oplotenie a brána

SO 05 – Búracie práce

Stavebný úrad žiadosť preklasifikoval na žiadosť o vydanie stavebného povolenia v spojenom územnom a stavebnom konaní.

Dňom podania žiadosti bolo vo veci v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon účinný do 31. 3. 2025“) začaté spojené územné konanie o umiestnení stavby a stavebné konanie (ďalej aj „konanie“).

Predmetom konania je v zmysle predloženej projektovej dokumentácie z februára 2024 pre stavebné povolenie, ktorú vypracoval Mgr. art. Martin Varga, PhD. (autorizovaný architekt, č. oprávnenia *2645AA*) umiestnenie a povolenie stavby „Vajnorský ľudový dom“, v rozsahu:

SO 01 – Expozícia

Existujúci objekt pozostáva z troch miestností, z ktorých každá má samostatný vstup. Vzhľadom na nadmernú vlhkosť a nevyhovujúci stavebnotechnický stav budú vo všetkých miestnostiach odstránené existujúce povrchové úpravy, s výnimkou zachovanej historickej maliarskej výzdoby. Po sanácii stavebných konštrukcií budú tieto úpravy nahradené novými, zodpovedajúcimi technickým a estetickým požiadavkám. V miestnosti 1.01 sa nachádza hodnotná historická maliarska výzdoba, ktorá bude predmetom odborného reštaurátorského zásahu. V tomto priestore je navrhnutá inštalácia elektrického podlahového vykurovania a realizácia nových podlahových vrstiev s finálnou nášľapnou vrstvou z pieskovcovej dlažby. Z hľadiska statiky bude potrebné zabezpečiť stabilitu klenbových konštrukcií prostredníctvom ocelového ťahadlového systému, situovaného nad poškodeným klenbovým pásom. Predmetná miestnosť bude plniť reprezentatívnu funkciu vínnej pivnice. Miestnosti 1.02 a 1.03 nebudú vykurované a ich využitie bude orientované na výstavnú a prezentačnú činnosť. Prístup do podkrovného priestoru bude zabezpečený z miestnosti 1.02 prostredníctvom rebríkového schodiska.

SO 02 – Prístavba

Objekt je navrhnutý ako samostatne stojaca hospodárska stavba stodolového typu s pôdorysnými rozmermi 8,0 m X 5,8 m, realizovaná z drevenej konštrukcie. Ide o otvorený objekt orientovaný do exteriéru, ktorého primárnou funkciou je zabezpečiť prekrytie a priestorovú prezentáciu technologických nástrojov a zariadení využívaných pri spracovaní hrozna a výrobe vína. Max. Výška stavby bude +5,27 m od úrovne ± 0,00.

SO 03 – Exteriérové plochy

Stavebný objekt zahŕňa úpravy vonkajších plôch pozemku s cieľom zvýšiť jeho funkčnosť a estetickú hodnotu. Návrh počíta s realizáciou pešieho prepojenia medzi Povrazníckou a Ochotníckou ulicou prostredníctvom chodníka z kamenných šŕapákov. Tento chodník vytvára nielen fyzickú, ale aj vizuálnu spojnicu medzi ulicami a umožňuje plynulý priechod územím, pričom zároveň poskytuje priame napojenie na areál Domu kultúry. Prístupová komunikácia z Ochotníckej ulice je navrhnutá vo forme spevnenej plochy zo zatravnovacích tvárnic, ktoré zabezpečia priepustnosť a estetické začlenenie do prostredia. Súčasťou návrhu sú aj sadové úpravy. Existujúca výsadba viniča v severozápadnej časti pozemku ostáva zachovaná. Zároveň sa pozdĺž východného okraja pozemku navrhuje nová výsadba viniča, ktorá vizuálne oddelí príľahlý susedný objekt a zároveň podporí charakter vinárskeho domu ako ústredného motívu celého riešenia. Zachovaný zostáva aj pôvodný základ historického vinárskeho preša. V rámci návrhu podlieha len drobným estetickým úpravám, ktoré zahŕňajú jeho očistenie, odstránenie nesúrodých a poškodených častí a vyrovnanie podkladu, s cieľom pripraviť ho na opätovné umiestnenie historického preša.

SO 04 – Oplotenie a brána

Predmetom stavebného objektu je návrh nového oplotenia a vstupnej brány pozemku. Navrhované oplotenie bude riešené ako drevené stĺpové s horizontálnym latovaním. V severnej časti parcely, pri Ochotníckej ulici, ako aj na východnej hranici pri susednom pozemku, sa uvažuje so zachovaním existujúceho oplotenia. Návrh zároveň počíta s obnovením plota medzi záhradou a obytnou časťou domu, v predpokladanej pôvodnej polohe. Jeho výtvarné riešenie bude predmetom umelecko-remeselnej rekonštrukcie vychádzajúcej z dobových fotografických materiálov. Technicky bude nové oplotenie založené na betónových pätkách, do ktorých budú kotvené oceľové U-profilu slúžiace ako nosná konštrukcia pre drevené výplne. Cieľom riešenia je vytvoriť autentický historicky citlivý prvok, ktorý bude v súlade s charakterom vinárskeho areálu a celkovou koncepciou obnovy.

SO 05 – Búracie práce

Predmetom búracích prác v exteriéri je najmä odstránenie zvyškov základov po pôvodnej stavbe, ktorá bola pristavaná k existujúcemu objektu z jeho severnej strany. Ďalej sa navrhuje odstránenie nesúrodých vrstiev omietky a finálnej vrstvy náteru (bledomodrej farby) zo všetkých fasádnych plôch vrátane existujúcich ríms. Komínové teleso a tehlové časti strechy budú očistené, vyškrabané a následne znovu vyškárované. Z fasády budú odstránené aj všetky existujúce exteriérové svietidlá. Výplne stavebných otvorov budú rekonštruované umelecko-remeselnou metódou s dôrazom na historickú autenticitu. V interiéri bude realizované odstránenie vrstiev hlinenej podlahy až na úroveň základovej zeminy, pričom bude potrebné postupovať s mimoriadnou opatrnosťou. Omietky budú odstránené až po nosné murivo, s výnimkou miest, kde sa nachádza historická maliarska výzdoba - tá musí byť zachovaná a chránená. Zo stropnej konštrukcie budú odstránené všetky nevhodné maliarske zásahy a nesúrodé omietkové vrstvy. Súčasťou búracích prác bude aj demontáž elektroinštalácií, odstránenie rebríkového schodiska, ako aj nefunkčného komínového telesa, ten bude dôkladne očistený a následne vyvložkovaný.

Mestská časť Bratislava-Podunajské Biskupice ako určený stavebný úrad (ďalej „stavebný úrad“) podľa § 14 ods. 1 písmeno f) zákona NR SR č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „Stavebný zákon“), podľa Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy a podľa § 46, § 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), v súlade s ust. § 84 ods. 4 Stavebného zákona, podľa ustanovení § 36 ods. 1,4, § 61 ods. 1,4 stavebného zákona účinného do 31. 3. 2025

o z n a m u j e

začatie spojeného územného konania o umiestnení stavby a stavebného konania vo veci účastníkom konania a dotknutým orgánom, a pretože sú stavebnému úradu dobre známe pomery staveniska a žiadosť poskytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby, upúšťa od ústneho pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním.

Do podkladov pre vydanie rozhodnutia je možné nahliadnuť a prípadné námietky uplatniť na stavebnom úrade, Žiacka 2, Bratislava, prízemie (v stránkové dni v pondelok a v stredu od 8.00 hod. do 12.00 hod. a od 13.00 hod. do 17.00 hod., v ostatné dni len po telefonickom dohovore).

Stavebný úrad upozorňuje účastníkov konania, že svoje námietky, pripomienky a stanoviská môžu uplatniť **do 7 pracovných dní** odo dňa doručenia tohto oznámenia, na neskôr podané námietky sa podľa ustanovení stavebného zákona účinného do 31. 3. 2025 neprihliadne.

V zmysle § 61 ods. 6 stavebného zákona účinného do 31. 3. 2025 dotknuté orgány sú povinné oznámiť svoje stanovisko v rovnakej lehote, v ktorej môžu uplatniť svoje námietky účastníci konania. Ak niektorý z dotknutých orgánov potrebuje na riadne posúdenie dlhší čas, predĺži stavebný úrad na jeho žiadosť lehotu pred jej uplynutím. Ak dotknutý orgán v určenej alebo v predĺženej lehote neoznámí svoje stanovisko k povoľovanej stavbe, predpokladá sa, že so stavbou z hľadiska ním sledovaných záujmov súhlasí.

Ak sa niektorý z účastníkov konania nechá zastupovať, predloží jeho zástupca plnú moc s podpisom toho účastníka konania, ktorý sa nechá zastupovať.

príloha: situácia na podklade katastrálnej mapy

Ing. Roman Lamoš, MBA
starosta

Potvrdenie dátumu vyvesenia a zvesenia verejnej vyhlášky:

Dátum vyvesenia:

Dátum zvesenia:

pečiatka a podpis:

pečiatka a podpis:

doručuje sa verejnou vyhláškou:

- účastníkom konania:

1. Mestská časť Bratislava – Vajnory, Roľnícka 109, 831 07 Bratislava, doručuje sa prostredníctvom splnomocnenca: Mgr. Katarína Bojanovská, Miletičova 72, 821 08 Bratislava
2. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
3. domnelým dedičom po neb. Milan Jurkáček, Roľnícka 117, 831 07 Bratislava (pozemky KNC parc. č. 683, 684 k.ú. Vajnory podľa LV č. 441)
4. Katarína Mészárosová, Parková 5, Jelka
5. Tomáš Hejl, Roľnícka 177, 831 07 Bratislava

6. Alexandra Hejlová, Nová 3, Vysoká pri Morave
 7. Oľga Námesná, Trstice
 8. Miroslava Hejlová, M R. Štefánika 19, Most pri Bratislave
 9. Simona Hejlová, Matejkova 10, 841 05 Bratislava
 10. Miroslav Heil, Nová 554/3, 90066, Vysoká pri Morave
 11. Mária Zemanová, Rybničná 5, 831 07 Bratislava
 12. Matúš Gondek, Kratiny 10890/2A, 831 07 Bratislava
 13. Vladimíra Gondeková, Kratiny 10890/2A, 831 07 Bratislava
 14. ô, s.r.o., Stavbárska 5175/24, 821 07 Bratislava, Mgr. art. Martin Varga, PhD., (projektant)
- dotknutým orgánom jednotlivo:
15. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
 16. Mestská časť Bratislava – Vajnory (orgán ÚP), Roľnícka 109, 831 07 Bratislava
 17. Okresný úrad Bratislava, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
 - odbor starostlivosti o ŽP (ŠVS, OPaK, OH)
 - odbor krízového riadenia
 18. Krajský pamiatkový úrad Bratislava, Leškova 17, 811 04 Bratislava
 19. Regionálny úrad verejného zdravotníctva, Bratislava hlavné mesto, Ružinovská 8, P. O. BOX 26, 820 09 Bratislava
 20. Hasičský a záchranný útvar hl. m. SR Bratislavy, Radlinského 6, 811 07 Bratislava
 21. Únia nevidiacich a slabozrakých Slovenska, Sekulská 1, 842 50 Bratislava
 22. Slovenský zväz telesne postihnutých, Ševčenkova 19, 851 01 Bratislava
 23. Orange Slovensko, a. s., Metodova 8, 821 08 Bratislava
 24. Slovak Telekom, a. s, Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
 25. UPC Broadband Slovakia, s. r. o., Ševčenkova 36, 851 01 Bratislava
- so žiadosťou o vyvesenie verejnej vyhlášky a jej vrátenie po zvesení (s potvrdením dátumu vyvesenia a zvesenia verejnej vyhlášky):
26. Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Podunajské Vajnory, Roľnícka 109, 831 07 Bratislava

co: spis

