



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

**IRS - inžiniering, s.r.o.**

Česká 3002/7

83103 Bratislava

Váš list  
zo dňa **02.11.2024**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIK 61041/2024-  
652292/Zah**

V Bratislave  
**19.12.2024**

**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy**

stavebník:	<b>AUTONIQ, s.r.o., Révova 7, Bratislava 81102, v zastúpení IRS - inžiniering, s.r.o.</b>
stavba:	<b>Areál predajne áut AUTONIQ</b>
pozemky, parc. č., k. ú.:	<b>Xxxxx, xxxxxx, xxxxxx, xxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxxxx a xxxxx; k. ú. Podunajské Biskupice</b>
miesto stavby:	<b>ulica Svornosti</b>
žiadosť doručená dňa:	<b>02.11.2024</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>Dokumentácia pre územné konanie spojené so stavebným konaním</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Linear s.r.o., Turbínová 13, 831 04 Bratislava</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Juraj Mihálik autorizovaný architekt 1917 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>10/2024</b>

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**

**S Ú H L A S Í**

**so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie**

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b) a ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 31f ods. 2 písm. a) 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 posudzovanej stavby **záväzné stanovisko podľa § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 až 5 a ods. 9 až 12, § 40a ods. 3, 4 a 6, § 40b a § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov a § 31f zákona č. 377/1990 Zb..**

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** Návrh objektov autosalónu jazdených vozidiel ako aj exteriérový showroom na Ulici svornosti v Podunajských Biskupiciach. Objekty sú tvorené obdĺžnikovou hmotou s dvoma podlažiami. Objekt autosalónu je na 1.NP rozdelený na časť predajne pre kontakt so zákazníkmi, druhú časť tvorí servis a údržba vozidiel. 2.NP je určené pre administratívnu časť prevádzky autosalónu. Súčasťou predajne je aj vnútorný showroom pre vystavované vozidlá. Celkové rozmery sú 37,86 x 21,40 m (1.NP), zastrešený je plochou strechou s výškou atiky na kóte +9,000 m od úrovne podlahy 1.NP. Objekt showroomu má celkové rozmery 46,40 x 36,30 m, s výškou na streche objektu, ktorá je využitá ako odstavné státi pre vystavované vozidlá na kóte + 3,100 od úrovne podlahy na

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

1.NP

na kóte -0,200 m.

**Stavba z hľadiska dopravného riešenia:** Dopravné pripojenie je riešené cez existujúcu ČSPH OMV pripojenú na Ul. svornosti. Navrhujú sa 35 stojísk na pozemku stavby, v zmysle výpočtu je potreba 34 parkovacích miest. Navrhujú sa aj ďalšie spevnené plochy pre vystavovanie predávaných vozidiel.

Stavba je dotknutá dopravným výhľadovým zámerom – prestavbou Ulice svornosti (cesta I/63, komunikácia funkčnej triedy B1), jej rozšírením na 4-pruhovú komunikáciu (kategória MZ 21,5). Uvedená výhľadová stavba je zaradená do zoznamu stavieb vo verejnom záujme ako stavba č. D15. prestavba cesty I/63 v úseku katastrálna hranica mesta – Popradská ul. (Ulica svornosti), vrátane MÚK so Slovnaftskou a Popradskou. Zachováva sa dostatočná územná rezerva pre uvedenú výhľadovú dopravnú stavbu.

**Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii** (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

výmera záujmového územia (+časť parc. č xxxxxxxx):	<b>10 789,00 m<sup>2</sup></b>
zastavaná plocha:	<b>3 008,00 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>5 892,00 m<sup>2</sup></b>
zeleň na teréne:	<b>2 511,89 m<sup>2</sup></b>
spevnené plochy:	<b>5 269,16 m<sup>2</sup></b>
počet podlaží PP/NP:	<b>0/2</b>
počet parkovacích miest:	<b>35</b>

**Posúdenie návrhu stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08** (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxxxx, k. ú. Podunajské Biskupice**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502, rozvojové územie, kód D**
- **ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENÉ, ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130, stabilizované územie** (časť parc. č. xxxxxxxx)

**Intenzita využitia územia:**

Časť záujmovej lokality je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení.

Časť záujmovej lokality je 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 funkčnému využitiu **pre vonkajšie mesto** - regulačný kód **D**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max	KZ min.
<b>D</b>	<b>0,9</b>	502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,40	0,15

Časť záujmových pozemkov je súčasťou územia, pre ktoré bol spracovaný „**Územný plán zóny Podunajské Biskupice Centrum**“, v znení zmien a doplnkov, schválený uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy, záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 5/1996, v znení VZN č. 3/2001, v znení VZN č. 1/2005, v znení VZN č. 5/2015 a v znení VZN č. 4/2021 (ďalej len „ÚPN Z“).

V predmetnom ÚPN Z sú uvedené pozemky **súčasťou územno-priestorového bloku 6, blok 6.3 - blok pre rozvoj funkčne zmiešaného územia s prevahou obchodno-obslužnej a administratívnej vybavenosti a bývania v rodinných domoch** a súčasťou podbloku 6.3/2 – určený pre stavby a zariadenia služieb, t.j. občianskej vybavenosti trhového charakteru, s doplnkovou funkciou bývania v bytoch v objektoch určených pre inú funkciu.

**Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN a ÚPN Z uvádzame:**

- **z hľadiska funkčného využitia územia:**
  - Vo funkčnom využití územia: zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, kód funkcie 502 patria zariadenia obchodu a výstavné a prevádzkové priestory medzi prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy.
  - Vo funkčnom využití územia: ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130, kde sa nachádza malá časť územia - 542,71 m<sup>2</sup>, patria plochy zelene medzi prípustné spôsoby, spevnené plochy a parkoviská patria medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy v obmedzenom rozsahu; predmetná funkčná plocha zostáva nezastavaná.
  - V časti územia, ktoré zasahuje do ÚPN Z - 2 006,39 m<sup>2</sup>, sa nachádza trafostanica o výmere 14 m<sup>2</sup>, ostatná plocha je určená pre komunikácie, spevnené plochy a zeleň ako prislúchajúce vybavenie pre navrhovaný zámer služieb a obchodu, čo patrí medzi prípustnú funkčnú náplň v danom podbloku.
  - Predložený návrh stavby je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN a ÚPN Z.
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby): **pri rozvojových územiach**

pre časť územia vo FP 205 D (8 239,84 m<sup>2</sup>) mimo územia ÚPN Z:

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie <b>návrh</b>	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	<b>8 239,84 m<sup>2</sup></b>		
- zastavaná plocha:	<b>2 994,00 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP= 0,36</b>	<b>IZP<sub>MAX</sub>= 0,40</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>*3 604,00 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP= 0,44</b>	<b>IPP<sub>MAX</sub>= 0,9</b>
- započítateľná zeleň:	<b>1 353,42 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ= 0,16</b>	<b>KZ<sub>MIN</sub>= 0,15</b>

\*podlažná plocha bola na základe dostupných informácií prepočítaná s výslednou výmerou 3 604 m<sup>2</sup>

- Predložený návrh stavby **dodržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: zmiešané územia, zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, kód funkcie 502, rozvojové územie, regulačný kód D.

pre časť územia nachádzajúcom sa v ÚPN Z (2 006,39 m<sup>2</sup>) - podblok 6.3/2:

	intenzita:	podľa ÚPN Z	návrh
• záväzný maximálny index zastavaných plôch budovami		<b>0,40</b>	<b>0,007</b>
• záväzný maximálny index nadzemných podlažných plôch		<b>0,80</b>	<b>0,007</b>
• záväzný minimálny koeficient prírodných (ozelenených) plôch		<b>0,30</b>	<b>0,53</b>
• záväzná maximálna podlažnosť budov			
2 nadzemné podlažia s možnosťou realizácie ďalšieho ustúpeného podlažia alebo podkrovia – <b>návrh – TS s 1NP</b>			
• Predložený návrh stavby <b>dodržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN Z</b> pre <b>podblok 6.3/2.</b>			

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že navrhovaná stavba je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007,**

## **v znení zmien a doplnkov a Územného plánu zóny - Podunajské Biskupice Centrum, v znení zmien a doplnkov.**

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 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:
  - zvyšovať podiel plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, komunikácií a parkovísk;
  - 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.

**Mestská časť Bratislava – Podunajské Biskupice** sa vyjadrila listom číslo SU-1997/20113/2024/La zo dňa 05.11.2024 v nasledovnom rozsahu:

- pozemky „C-KN“ s parc. č. xxxxxx, xxxxxx a časť pozemku C-KN“ s parc. č. xxxxxx, k.ú. Podunajské Biskupice sú súčasťou funkčno-priestorového bloku 6.3 Blok rozvoj funkčne zmiešaného územia s prevahou obchodno-obslužnej a administratívnej vybavenosti a bývania v rodinných domoch s podblokom vymedzeným pre účely regulácie prípustnej funkčnej náplne, intenzity využitia a zastavania územia 6.3/2. Upozorňujeme, že predložený investičný zámer nerešpektuje uličnú čiaru a voľnú neprekročiteľnú stavebnú čiaru v zmysle Územného plánu zóny Podunajské Biskupice – Centrum r. 1996, v znení zmien a doplnkov;
- upozorňujeme, že z predloženej projektovej dokumentácie nie sú zrejmé započítateľné ozelenené plochy a teda nie je možné posúdiť súlad s regulatívmi Územného plánu zóny Podunajské Biskupice – Centrum r. 1996 v znení zmien a doplnkov;
- upozorňujeme, že pozemky „C-KN“ s parc. č. xxxxxx, xxxxxx, xxxxxx, xxxxxx, xxxxxx, xxxxxx, xxxxxx, xxxxxx, sú dotknuté režimom ochranného pásma okolo Slovnaftu a.s., - bezpečnostným pásmom II. stupňa v zmysle územného rozhodnutia o ochrannom pásme okolo Slovnaftu a. s., Bratislava, vydanom bývalým NV hl. m. SSR Bratislavy pod č.j. 4141-154/24/1979-II zo dňa 29.6.1979. Toto rozhodnutie bolo vydané ako jedno z opatrení na ochranu proti negatívnym vplyvom z prevádzky petrochemického kombinátu na zdravie aj bezpečnosť obyvateľstva, ako aj na zamedzenie činností, ktoré by boli v rozpore s týmto zámerom.

Rozhodnutím o zmene rozhodnutia o ochrannom pásme okolo Slovnaft a. s., č. ÚR/1/01/Bal-2 zo dňa 27.03.2001, bola vymedzená nová hranica pásma hygienickej ochrany.

Uvádzame, že na základe doplnenej upravenej projektovej dokumentácie bolo možné zámer vyhodnotiť a konštatovať súlad s ÚPN a ÚPN Z.

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k navrhovanej stavbe v zmysle ustanovení § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, na podklade odborného posúdenia oddelení magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona č. 377/1990 Zb. a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, neuplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia žiadne podmienky.**

**UPOZORNENIE:**

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom areálu Slovnaft, a.s.

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

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.

Stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza záväzné stanovisko dotknutého orgánu požadované podľa osobitných predpisov a stanovisko dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov dáva žiadateľovi do pozornosti, že podľa § 140b ods. 4 stavebného zákona, veta prvá, je dotknutý orgán viazaný obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to neplatí, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal.

Príloha: potvrdené výkresy: Koordinačná situácia

Co: MČ Bratislava – Podunajské Biskupice  
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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