



s dátumom spracovania 11/2020. Dňa 09.02.2022 bolo podanie opätovne vrátené spolu s odôvodnením pod. č. MAGS OUIK 43529/2022-70665.

Dňa 31.05.2022 bola na Magistrát hlavného mesta znovu doručená žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta SR Bratislava k stavbe: „Výstavný a skladový objekt“, k.ú. Podunajské Biskupice, s totožnou projektovou dokumentáciou. Na základe nedoplnenia požadovaných podkladov Vám bolo znovu dňa 10.01.2023 podanie vrátené pod č. MAGS OUIK 40739/2023-3425.

Dňa 09.01.2025 bola prostredníctvom portálu elektronických služieb mesta Bratislavy podaná nová žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta SR Bratislavy k stavbe: „Výstavný a skladový objekt“.

**Predložená projektová dokumentácia (dňa 09.01.2025) rieši:** návrh nebytovej budovy s 2NP, bez suterénu. Jedná sa o objekt pre skladovanie a vystavovanie tovaru - kotlov a ich príslušenstva. Objekt je jednoduchého obdĺžnikového tvaru s celkovými rozmermi 19,35 x 8,20 m. Zastrešený je plochou strechou s výškou atiky na kóte +6,400 m od úrovne podlahy prízemia ±0,000 m.

**Stavba z hľadiska dopravného riešenia:** Statická doprava je riešená na pozemku stavby v exteriéri na spevnených plochách v celkovom počte 6 parkovacích miest. Dopravne je objekt prístupný z navrhovanej účelovej verejnej cesty pripojenej na Ul. svornosti, ktorá je podmienkou ku kolaudácii stavby „Dielňa a obchod“ na pozemkoch parc. č. xxxx a xxxxx, ktorá sa na danú cestu tiež pripojí.

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

výmera záujmového územia:	<b>759,00 m<sup>2</sup></b>
zastavaná plocha:	<b>158,70 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>317,40 m<sup>2</sup></b>
zeleň na teréne:	<b>412,80 m<sup>2</sup></b>
spevnené plochy:	<b>187,50 m<sup>2</sup></b>
počet podlaží PP/NP:	<b>0/2</b>
počet parkovacích miest:	<b>6</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. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx 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**

#### **Intenzita využitia územia:**

Pozemky 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 funkčnému využitiu **vonkajšie mesto** – reg. 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

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

- **z hľadiska funkčného využitia územia:**
  - Vo funkčnom využití územia: zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb, kód funkcie 502, patrí výstavný objekt so skladom medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy.
  - Predložený návrh stavby je z hľadiska funkčného využitia **v súlade s ÚPN.**
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby): **pri rozvojových územiach**

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie <b>návrh</b>	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
výmera záujmového územia:	<b>759,00</b> m <sup>2</sup>		
zastavaná plocha:	<b>158,70</b> m <sup>2</sup>	<b>IZP= 0,21</b>	<b>IZP<sub>MAX</sub> = 0,40</b>
podlažná plocha (NP):	<b>317,40</b> m <sup>2</sup>	<b>IPP= 0,42</b>	<b>IPP<sub>MAX</sub> = 0,9</b>
započítateľná zeleň:	<b>412,80</b> m <sup>2</sup>	<b>KZ= 0,54</b>	<b>KZ<sub>MIN</sub> = 0,15</b>

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

**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.**

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:
  - 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 zadrživacej schopnosti podložia;
  - zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podložia 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 listom č. SU-1090/3318/2025/La zo dňa 12.02.2025 v súlade s § 31f ods. 6 zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave dáva k navrhovanému zámeru nasledovné vyjadrenie:

- Upozorňujeme, že predmetné pozemky sú dotknuté ochranným pásmom hydraulickej ochrany podzemných vôd (HOPV). Rozhodnutím bývalého národného výboru hl. mesta SSR Bratislavy – odbor poľnohospodárstva, lesného a vodného hospodárstva ako príslušným vodohospodárskym orgánom udelil dňa 07. 06. 1985, č. Vod. 1959/405-85 povolenie na nakladanie s vodami a vybudovanie vodohospodárskeho diela,

tzv. hydraulickej ochrany podzemných vôd (HOPV), ktorá je tvorená systémom vrto. V tomto ochrannom pásme HOPV nesmú byť realizované odbery podzemnej vody s výdatnosťou presahujúcou 1 l/s. Na základe uvedeného požadujeme v projektovej dokumentácii preukázať, že pre účely zásobovania navrhovaného objektu vodou zo studne nebude realizovaný odber podzemnej vody presahujúci 1 l/s.

- Upozorňujeme, že spôsob odvádzania dažďových vôd zo strechy predmetného objektu nie je navrhovaný v zmysle adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy (kapitola 12.7 Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 vznení zmien a doplnkov). Na základe uvedeného požadujeme navrhnúť zachytávanie dažďových vôd z nepriepustných povrchov (striech a pod.) a ich odvádzanie do podzemných vôd napríklad prostredníctvom vsakovacích objektov (prípadne sretenčnými nádržami), dažďových záhrad, jazierok a podobne.
- Upozorňujeme, že v predloženej projektovej dokumentácii, ktorú vypracovala spoločnosť Housereality, s.r.o., Fedinova 16, 851 01 Bratislava v 02/2020 nie je preukázané, či navrhované pripojenie predmetného objektu na pozemné komunikácie je dostatočné t.j. požadujeme v projektovej dokumentácii preukázať, že dopravné pripojenie cez pozemky „C-KN“ s parcelným číslom xxxx a xxxx v k. ú. Podunajské Biskupice je v zmysle vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.
- Upozorňujeme, že predložený investičný zámer sa uvažuje realizovať na pozemkoch, ktoré sú dotknuté režimom ochranného pásma okolo Slovnaftu a.s., pásmom hygienickej ochrany 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, a rozhodnutia o zmene rozhodnutia o ochrannom pásme okolo areálu Slovnaft a.s., č. ÚR/1/01/Bal-2 zo dňa 27.03.2001, ktorou bola vymedzená nová hranica pásma hygienickej ochrany.

**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, uplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia tieto podmienky:**

- V zmysle § 7 vyhlášky č. 532/2002 Z. z., stavba musí mať (okrem iného) kapacitne vyhovujúce pripojenie na pozemné komunikácie, ktoré musí svojimi rozmermi, vyhotovením a spôsobom pripojenia vyhovovať požiadavkám bezpečného užívania stavby a bezpečného a plynulého prevádzkovania na príľahlých pozemných komunikáciách. Vzhľadom na to, nevyhnutným predpokladom pripojenia stavby je vybudovanie pozemnej komunikácie (verejnej účelovej cesty) k riešenej stavbe.
- V zmysle STN 73 6056 v znení neskorších zmien a opráv, šírku komunikácie pri kolmých parkovacích miestach požadujeme realizovať v minimálnej šírke 4,50 metra.

#### **UPOZORNENIE:**

Riešené územie je zasiahnuté ochranným dvorom živočíšnej výroby.

Upozorňujeme, že objekt musí byť skolaudovaný pre účel v zmysle predloženej projektovej dokumentácie ako nebytová budova.

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: Celková situácia, M 1:250

Co: MČ Bratislava – Podunajské Biskupice  
potvrdené výkresy: Celková situácia, M 1:250  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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