



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

XLINEBUS, s.r.o.

Prídavková 16
841 06 Bratislava

Váš list
zo dňa **23.01.2025**

Naše poradové číslo
**MAGS OUI 48469/2025-
132012/Kuch**

V Bratislave
13.03.2025

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	XLINEBUS s.r.o., Prídavková 16, 841 06 Bratislava
stavba:	Skladovo-prevádzková hala
pozemky, parc. č., k. ú.:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
miesto stavby:	ul. Československých tankistov
žiadosť doručená dňa:	23.01.2025 doplnená dňa 11.02.2025
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre zmenu stavby pred dokončením
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Marcel Dzurilla autorizovaný architekt 1604AA
dátum spracovania dokumentácie:	02/2025

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

N E 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: zmenu stavby pred dokončením na stavbu skladovo-prevádzková budova, ktorej účelom je garážovanie vozidiel a prevádzka kancelárií. Objekt má 2NP s celkovými rozmermi 15,32 x 30,37 m a prestrešený je sedlovou strechou. Objekt má architektonicky charakter priemyselnej haly.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Dopravný prístup je zabezpečený po verejnej účelovej ceste k priemyselným areálom od ulice Československých tankistov. Navrhovaná počet stojísk pre zamestnancov sú 4 parkovacie miesta na pozemku stavby. V hale sú vytvorené parkovacie miesta pre odstavenie autobusov.

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

výmera záujmového územia:

1918,00 m²

zastavaná plocha:

466,00 m²

zeleň:

EMAIL

info@bratislava.sk

IČO

00 603 481

ONLINE

www.bratislava.sk

na teréne:	407,50 m²
spevnené plochy:	1044,50 m²
počet podlaží PP/NP:	0/2
počet parkovacích miest:	4 + 3 v hale

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. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k. ú. Záhorská Bystrica**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, kód C**

Intenzita využitia územia:

Parcely 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 **pre vonkajšie mesto** - regulačný kód **C**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 - 600m ²	0,25	0,40
				RD - pozemok 600-1000m ²	0,22	0,40
				radové RD - pozemky 300 - 450 m ²	0,32	0,25
				átriové RD - pozemky 450 m ²	0,50	0,20
				bytové domy	0,30	0,35

Poznámka:

- *index podlažných plôch (IPP), udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších navzázných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,*
- *index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. 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 nadpodzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene vrámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta, podiel započítateľných plôch zelene v území (m²) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m²).*

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia územia:**
- vo funkčnej ploche málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102 prevládajú rôzne formy zástavby rodinných domov. Objekt skladovo-prevádzkovej haly je z hľadiska funkčného využitia územia stavbou nesúvisiacou s funkciou a je v území neprípustný.
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby): **pri rozvojové územiach**

Tabuľka	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie
návrh		
- výmera záujmového územia:	1918,00 m²	
- zastavaná plocha:	466,00 m²	IZP= 0,24
- započítateľná zeleň:	407,50 m²	KZ= 0,21

- Predložený zámer z hľadiska dosahovania intenzity zastavania nie je možné vyhodnotiť, nakoľko priestorové usporiadanie pre regulačný kód C neuvažuje s inou ako bytovou zástavbou prípadne so stavbou primeraného rozsahu (občianska vybavenosť vstavaná v území), čomu je prispôsobená aj výmera pozemkov a koeficienty.
- Zámer v celkovom kontexte daného územia nie je možné akceptovať.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že navrhovaná stavba nie je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Mestská časť Bratislava – Záhorská Bystrica vydala súhlasné vyjadrenie č. MU ZB – 338/681/2025/JAL zo dňa 27.02.2025, bolo v zmysle § 31f ods. 6 zákona č. 377/1990 Zb. s hlavným mestom prerokované a naďalej si uplatňuje podmienky v tomto rozsahu:

- spevnené plochy žiadame riešiť ako povrchy priepustné pre dažďové vody;
- nesúhlasíme s voľným odvodom dažďových vôd na terén, dažďové vody musia byť riešené na vlastnom pozemku – napr. vsakovacím systémom;
- parkovanie pre autobusy musí byť zabezpečené proti úniku ropných látok.

ODÔVODNENIE:

Záverom uvádzame, že po posúdení predloženej dokumentácie je zrejmé, že predložený návrh stavby nie je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov. Z hľadiska funkčného využitia územia je zámer neprípustný.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán 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 z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia si neuplatňuje pripomienky.

UPOZORNENIE:

Upozorňujeme, že vo výpočte nárokov na statickú dopravu boli použité nekorektné koeficienty kmp a kd, avšak počet navrhovaných stojísk vyhovuje nárokom vyplývajúcich z STN 73 6110:2024.

Súčasťou vyjadrení jednotlivých odborných zložiek, ktoré sa k PD vyjadrujú z pohľadu nimi sledovaných záujmov a vstupujú do tvorby záväzného stanoviska sú aj požiadavky, ktoré majú byť zapracované do upraveného návrhu stavby, tieto však nie sú predmetom tohto záväzného stanoviska.

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.

Co: MČ Bratislava – Záhorská Bystrica
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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