



## ÚZEMNÉ ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava-Petržalka, ako stavebný úrad príslušný podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len "stavebný zákon") v spojení s ustanovením § 5 písm. a) bod 1 zákona č. 608/2003 Z. z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, ustanovenia § 7a ods. 2 písm. i) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov a §§ 32, 46 a 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len "správny poriadok"), v územnom konaní posúdil podľa § 37 stavebného zákona návrh na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby, ktorý dňa 23.1.2019 podal navrhovateľ, spoločnosť ANRACAR, a.s., Panónska cesta 45, 851 04 Bratislava (ďalej len "navrhovateľ"), a na základe tohto posúdenia v územnom konaní vydáva podľa § 39 a 39a stavebného zákona a § 4 vyhlášky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

### rozhodnutie o umiestnení stavby

#### „ANRACAR – prístavba servisu“

na pozemkoch register "C" parc. č. 2158/1, 2158/31,32, 2158/2 k. ú. Petržalka k existujúcim stavbám na pozemku parc. č. 2158/54 a 2158/53 k.ú. Petržalka.

Popis stavby:

Predmetom územného konania o umiestnení stavby je zámer, prístavba a zároveň prestavba autosalónu na Panónskej ceste č. 45, Bratislava, objekt prístavby je predĺžením existujúceho servisu, čím sa prepoja dve samostatné dielne. Prístavbou vznikne jeden ucelený objekt.

Projektová dokumentácia pre územné konanie rieši navrhované vnútroareálové komunikácie a odstavné plochy.

#### Objektová skladba:

objekt SO 01 prístavba servisu - autosalón, servis

objekt SO 02 technická infraštruktúra - vnútroareálové komunikácie, chodníky a parkovisko so 42 státiami.

### I. Pre umiestnenie stavby sa určujú tieto podmienky:

#### A. Urbanisticko-architektonické podmienky:

Pozemok pre umiestnenie investičného zámeru „ANRACAR – prístavba servisu“ je súčasťou funkčnej plochy č.502 – územie pre umiestňovanie obslužných zariadení obchodu, výrobných a nevýrobných služieb s príslušnými súvisiacimi činnosťami.

Predložená dokumentácia deklaruje, že zámer svojou funkciou, architektonickým stvárnením a spôsobom zástavby nenaruša charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia. Uvažovaný zámer nie je v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Objekt prístavby servisu je predĺžením existujúceho servisu a zároveň prepojením dvoch samostatne existujúcich dielní. Objekt prístavby má pôdorys nepravidelného obdĺžnika podľa tvaru pozemku. Prístavbou vznikne ucelený objekt.

Stavba má dve nadzemné podlažia. Druhé nadzemné podlažie je čiastočné.

Vjazd na pozemok zostáva pôvodný, K existujúcemu vstupu do objektu pribudne bočný vstup od novovybudovaného parkoviska. Vjazd do servisnej dielne bude nový, taktiež orientovaný od novovybudovaného parkoviska.

Odstupové vzdialenosti a umiestnenie stavby je detailne uvedené v celkovej situácii v mierke 1:250 vypracovanej Ing. arch. Martinom Filipovičom v auguste 2022, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tohto rozhodnutia.

Vzdialenosť prístavby **autosalónu a servisu**

od hranice pozemku parc. č. 2158/33 k.ú. Petržalka	2,325 m
od stavby na pozemku parc. č. 2158/73 k.ú. Petržalka	3,180 m
od hranice pozemku parc. č. 2158/1 k.ú. Petržalka	11, 595 m
od hranice pozemku parc. č. 2158/40 k.ú. Petržalka	1, 175 m

Parkovisko so 42 parkovacími miestami je umiestnené na pozemku parc. č. 2158/32 k.ú. Petržalka vo vzdialenosti od stavby autosalónu a servisu 0,905 m.

**Výškové umiestnenie stavby:**

	± 0 ,000	+ 134,550 m.n.m. B.p.v.
Maximálne výškové osadenie objektu servisu	+6,900m	+ 141,450 m.n.m

## B. Podmienky napojenia na inžinierske siete:

**Zásobovanie vodou:** z existujúceho rozvodu vody

**Odkanalizovanie:** do existujúcej kanalizácie. Dažďové vody zo strechy objektu sa zvedú do existujúcich vsakov.

Odvod dažďových vôd z nového parkoviska a komunikácie bude cez novovybudovaný ORL do nového vsaku.

**Zásobovanie stavby elektrickou energiou:** ostáva nezmenené

**Zásobovanie plynom:** existujúce pripojenie

**Zásobovanie teplom:** z obnovenej kotolne a solárnymi panelmi

**Dopravné napojenie:** dopravné napojenie je existujúce na Panónsku cestu.

## C. Podmienky vyplývajúce z vyjadrení dotknutých orgánov:

Hlavné mesto SR Bratislava, záväzné stanovisko oddelenie usmerňovania investičných činností ev.č. MAGS OUIK 4805/18-36136 zo dňa 2.10.2018

- Vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č 8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy.

Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, odbor odpadového hospodárstva, vyjadrenie ev.č.OU-BA-OSZP3-2022/188832/CEM zo dňa 18.11.2022.

1. Pôvodca stavebných odpadov je povinný dodržiavať ustanovenia § 14 zákona o odpadoch, napr.:
  - správne zaradiť odpad podľa platného katalógu odpadov,
  - zhromažďovať odpady vytriedené podľa druhov odpadov a zabezpečiť ich pred znehodnotením, odcudzením alebo iným nežiaducim účinkom,
  - zabezpečiť spracovanie odpadu v zmysle hierarchie odpadového hospodárstva, a to jeho:
    - prípravou na opätovné použitie v rámci svojej činnosti; odpad takto nevyužitý ponúknuť na prípravu na opätovné použitie inému,
    - recykláciou v rámci svojej činnosti, ak nie je možné alebo účelné zabezpečiť jeho prípravu na opätovné použitie; odpad takto nevyužitý ponúknuť na recykláciu inému,
    - zhodnotením v rámci svojej činnosti, ak nie je možné alebo účelné zabezpečiť jeho recykláciu; odpad takto nevyužitý ponúknuť na zhodnotenie inému,

- zneškodnením, ak nie je možné alebo účelné zabezpečiť jeho recykláciu alebo iné zhodnotenie,
- odovzdať odpady len osobe oprávnenej nakladať s odpadmi podľa zákona o odpadoch, ak nezabezpečuje ich zhodnotenie alebo zneškodnenie sám,
- viesť a uchovávať evidenciu o druhoch a množstve odpadov a o nakladaní s nimi, ohlasovať údaje z evidencie príslušnému orgánu štátnej správy odpadového hospodárstva (§ 2 vyhlášky MŽP SR č. 366/2015 Z. z.), ak nakladá ročne v súhrne s viac ako 50 kg nebezpečných odpadov alebo viac ako jednou tonou ostatných odpadov; ohlásenie o vzniku odpadu a nakladaní s ním podáva za obdobie kalendárneho roka príslušnému orgánu štátnej správy odpadového hospodárstva, do 28. februára nasledujúceho kalendárneho roka.
2. Pôvodcovi stavebných a demolačných odpadov sa povoľuje odpad zhromažďovať v mieste jeho vzniku (t. j. v mieste stavby) iba nevyhnutný čas (napr. do naplnenia veľkoobjemového kontajnera), následne sa musí odvieť k oprávnenému odberateľovi.
  3. **Pred začatím stavebných prác, pôvodca odpadov predloží orgánu štátnej správy odpadového hospodárstva spôsob nakladania s odpadom druhu č. 17 05 06 - výkopová zemina iná ako uvedená v 17 05 05.**

Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, odbor ochrany prírody a krajiny, vyjadrenie ev.č.OU-BA-OSZP3-2020/109350-002 zo dňa 4.9.2020

1. Navrhovaná stavba sa plánuje realizovať na pozemkoch nachádzajúcich sa v zastavanom území obce, pre ktoré platí 1.stupeň ochrany v rozsahu ustanovení § 12 zákona.
2. Podľa RÚSES Bratislavy predmetná parcela nie sú súčasťou žiadneho biokoridoru, biocentra alebo iného prvku s regionálnym, významom.
3. Navrhovanou činnosťou nebudú dotknuté záujmy územnej ani druhovej ochrany.
4. Na pozemku v záujmovom území navrhovanej činnosti sa podľa predloženej dokumentácie nenachádzajú dreviny, na výrub ktorých sa vyžaduje vydanie predchádzajúceho súhlasu na výrub osobitným rozhodnutím orgánu ochrany prírody podľa § 47 ods. 3 zákona, Mestskou časťou Bratislava - Petržalka.
5. Pri realizácii predmetných stavieb nedôjde k výrubu drevín, pre ktorý sa vyžaduje vydanie predchádzajúceho súhlasu na výrub osobitným rozhodnutím orgánu ochrany prírody podľa §47 ods. 3 zákona o ochrane prírody a krajiny.

Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, odbor štátnej vodnej správy, vyjadrenie ev.č.OU-BA-OSZP3-2021/027040-003 zo dňa 28.3.2021

1. Dažďová kanalizácia s ORL je podľa § 52 vodného zákona vodnou stavbou a ne jej uskutočnenie je potrebné rozhodnutie orgánu štátnej vodnej správy podľa § 26 vodného zákon.
2. K vodopravnému konaniu je potrebné priložiť okrem náležitosti podľa § 8 a § 9 vyhlášky MŽP č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona aj hydrometeorologické posúdenie a stanovisko SVP, š.p.
3. V žiadosti o vodopravné povolenie na areálovú dažďovú kanalizáciu so vsakovacím systémom je potrebné požiadať aj o vydanie povolenia na vypúšťanie vôd z povrchového odtoku do podzemných vôd.
4. Existujúce inžinierke siete musia byť pred začatím stavby zamerané a vytýčené.
5. V mieste križovania stavby s existujúcimi sieťami vodovodu a kanalizácie postupovať zvlášť opatrne a zachovať ich ochranné pásma.

Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava Hlavné mesto, záväzné stanovisko ev.č. PPI/2468//2018/M zo dňa 25.5.2018.

Ku kolaudácii predložiť:

1/ protokol z merania hluku v dotknutom životnom prostredí, ktorý preukáže, že hluk z technológie prevádzky a technických zariadení objektu nebude prekračovať prípustné limity pre okolité chránené

obytné prostredie podľa požiadaviek Vyhlášky MZ SR č.549/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení neskorších predpisov.

2/ protokol z merania umelého osvetlenia v dielni, ktorý preukáže súlad s Vyhl. MZ SR č.541/ 2007 Z.z. o podrobnostiach o požiadavkách na osvetlenie pri práci v znení neskorších predpisov.

Západoslovenská distribučná, a.s., vyjadrenie zo dňa 14.11.2022

- Vzdušné a káblové vedenie rešpektovať v plnom rozsahu vrátane ich ochranných pásiem
- Pred začatím zemným prác zemné káblové vedenia vytýčiť v teréne pracovníkom Západoslovenskej distribučnej, a.s. Realizáciou povolených prác nesmie byť narušená stabilita existujúcich podperných bodov vedenia vrátane uzemňovacej sústavy.
- Každé prípadné narušenie zaradenia je potrebné bezodkladne hlásiť na poruchovú linku ZD, a.s.

Okresný úrad Bratislava, pozemkový a lesný odbor:

- Zabezpečiť základnú starostlivosť o poľnohospodársku pôdu až do doby realizácie stavby, najmä pred zaburinením pozemkov a porastom samonáletu drevín.
- Vykonať skrývku humusového horizontu poľnohospodárskej pôdy a zabezpečiť hospodárne a účelné jej využitie uložením a rozprestretím na poľnohospodárskej pôde.
- Po realizácii stavby, za účelom usporiadania evidencie druhov pozemkov v katastri nehnuteľností v zmysle ust. § 3 ods.2 zákona č. 220/2004 Z.z. požiadať Okresný úrad Bratislava, katastrálny odbor o zmenu druhu pozemku „Orná pôda“ na „Zastavaná plocha“ prípadne „Ostatná plocha“ po predložení kolaudačného rozhodnutia.

Stanoviská dotknutých orgánov bez pripomienok:

- Okresný úrad Bratislava, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, odd. pozemných komunikácií č. OU-BA-OCDPK2-2022/162827 zo dňa 5.10.2022.
- Hasičský a záchranný útvar hlavného mesta SR Bratislavy, stanovisko ev.č.HZUBA3-2022/002794-002 zo dňa 16.12.2022.

## **II. Osobitné podmienky:**

1. Projektové riešenie navrhovanej stavby bude spĺňať požiadavky ustanovené vyhláškou č. 532/2002 Zb. o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.
2. Navrhovateľ je povinný pred začatím stavebných prác zabezpečiť vydanie stavebného povolenia od príslušného stavebného úradu stavebné povolenie podľa zákona č. 50/1976 Z. z. v znení neskorších predpisov.
3. Súčasťou projektová dokumentácia pre stavebné povolenie bude okrem architektonickej časti obsahovať aj výkresy všetkých druhov technickej vybavenosti predmetnej stavby (elektroinštalácia, plynoinštalácia, vodoinštalácia, kanalizácia) a taktiež projekt požiarnej ochrany, statické posúdenie stavby a preukázanie splnenia podmienok územného rozhodnutia.

## **III. Platnosť územného rozhodnutia:**

1. Toto rozhodnutie podľa § 40ods. 1 stavebného zákona platí 2 roky odo dňa , kedy nadobudlo právoplatnosť, nestráca však platnosť, pokiaľ bola v tejto lehote daná žiadosť o stavebné povolenie. Ak nebude v tejto lehote podaná žiadosť o stavebné povolenie územné rozhodnutie stratí platnosť.
2. Predĺženie platnosti tohto rozhodnutia je možné podľa § 40 ods.3 stavebného zákona len na základe dostatočne odôvodnenej žiadosti podanej stavebnému úradu v dostatočnom predstihu v čase platnosti tohto rozhodnutia.

#### IV. Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania:

V územnom konaní neboli vznesené žiadne námietky a pripomienky.

##### Odôvodnenie:

Dňa 23.1.2019 podala spoločnosť ANRACAR, s.r.o., /v súčasnosti ANRACAR, a.s./ so sídlom na Panónskej ceste č. 45, Bratislava IČO 35733357, ktorú v konaní zastupuje spoločnosť Ing. arch. Martin Filipovič, Kráľová pri Senci č.346 (ďalej len navrhovateľ) návrh na vydanie územného rozhodnutia pre umiestnenie stavby „ANRACAR - prístavba servisu“ na pozemkoch register "C" parc. č. 2158/1, 2158/31,32, 2158/2 k. ú. Petržalka k existujúcim stavbám na pozemku parc. č. 2158/54 a 2158/53 k.ú. Petržalka.

Stavebný úrad po obdržaní návrhu na vydanie územného rozhodnutia predložené podanie preskúmal a zistil, že neobsahuje predpísané náležitosti a neposkytuje dostatočný podklad pre posúdenie umiestnenia navrhovanej stavby, preto navrhovateľa vyzval na doplnenie podania a konanie rozhodnutím č. 3407/2019/10 UKSP-La zo dňa 22.2.2019 prerušil.

Stavebník priebežne dokladal požadované doklady a zároveň požiadal o predĺženie lehoty na doloženie dokladov, čomu stavebný úrad vyhovel. Stavebný úrad opätovne vyzval stavebníka na doloženie potrebných dokladov vzhľadom na dlhú dobu dokladania dokladov zo strany stavebníka a konanie opätovne prerušil rozhodnutím č. 1262/2022/05 UKSP a ŠSÚ-La zo dňa 16.6.2022. Po doplnení požadovaných dokladov dňa 18.11.2022 oznámil stavebný úrad listom č. 811/2023/05 UKSP-La zo dňa 3.1.2023 podľa ustanovení § 36 ods. 1 začatie územného konania, pričom v súlade s § 36 ods. 2 upustil od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania. Účastníci konania mohli svoje námietky a pripomienky uplatniť najneskôr do 15.2.2023.

Navrhovateľ pred začatím územného konania zabezpečil záväzné stanovisko Hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS OUIK 48051/18-36136 zo dňa 2.10.2018, ktorým bol overený súlad návrhu s platnou územnoplánovacou dokumentáciou.

V uskutočnenom konaní stavebný úrad posúdil začlenenie stavby do územia, rešpektoval obmedzenia vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov chrániacich verejné záujmy a predpokladaný rozvoj územia podľa platného územného plánu obce. Umiestnenie stavby je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov. Stavba svojou funkciou, architektonickým stvárnením a spôsobom zástavby nenarušá charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia.

Stanoviská oznámili:

- Hlavné mesto SR Bratislava, Okresný úrad Bratislava odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, štátna vodná správa, odpadové hospodárstvo, ochrana prírody a krajiny, Hasičský a záchranný útvar hlavného mesta Bratislava, Západoslovenská distribučná, a.s., Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava, Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky, Okresný úrad Bratislava, pozemkový a lesný odbor, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií.

Stavebný úrad zaistil vzájomný súlad predložených stanovísk dotknutých orgánov a organizácií vyžadovaných osobitnými predpismi, zabezpečil plnenie požiadaviek vlastníkov a správcov sietí technického vybavenia na napojenie a tieto stanoviská a požiadavky zahrnul do podmienok tohto rozhodnutia.

Skonštatovalo sa, že umiestnenie stavby je v súlade so schválenou územno-plánovacou dokumentáciou pre dotknuté územie a projektová dokumentácia pre územné rozhodnutie navrhovanej stavby vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu podľa ustanovení vyhlášky 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. Stavebný úrad preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu má každý účastník konania právo podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho oznámenia (deň doručenia rozhodnutia je dňom jeho oznámenia), pokiaľ sa odvolania písomne alebo ústne do zápisnice nevzdal. Odvolanie možno podať na Mestskej časti Bratislava-Petržalka, Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava, pričom odvolacím orgánom je Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Ján Hrčka  
starosta

**Neoddeliteľná príloha územného rozhodnutia:**

- celková situácia 1:500

**Príloha pre navrhovateľa:**

- overená projektová dokumentácia pre územné konanie

Doručí sa:

Účastníci /verejnou vyhláškou/

1. ANRAcar, s.r.o., Panónska cesta 45, Bratislava
2. Ing.arch. Martin Filipovič, 900 50 Kráľová pri Senci 364 /splnomocnenec/
3. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava, IČO: 00 603 481
4. DEKRA Slovensko, s.r.o., Panónska cesta 47, Bratislava
5. TODOS Bratislava, s.r.o., M. Sch. Trnavského 14, 841 01 Bratislava
6. M a H spol. s r.o., Panónska cesta 43, 851 04 Bratislava
7. Vlastníci pozemku parc. č. 2158/33 k. ú. Petržalka

Dotknuté orgány

8. Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava, IČO: 36 361 518
9. Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava 29, IČO: 35 850 370
10. SPP - distribúcia, a.s., Mlynské nivy 44/b, 825 11 Bratislava, IČO: 35 910 739
11. MICHLOVSKÝ, spol. s r.o., Letná 796/9, 921 01 Piešťany, IČO: 36 230 537
12. Heizer Optik s.r.o., Hraničná súp. č. 18/18, 821 05 Bratislava
13. OTNS, a. s., Vajnorská 137, 831 04 Bratislava, IČO: 46 881 239
14. RAINSIDE, s.r.o., Teslova 43, 821 02 Bratislava 2
15. Slovanet, a.s., Záhradnícka 151, 821 08 Bratislava
16. SUPTel s.r.o., Pri Šajbách 3, 831 06 Bratislava, IČO: 35 824 425
17. UPC BROADBAND SLOVAKIA, s.r.o., Ševčenkova 36, 851 01 Bratislava, IČO: 35 971 967
18. VNET a.s., Nám. Hraničiarov 39, 851 03 Bratislava, IČO: 35 845 007
19. Ministerstvo obrany SR, Správa nehnuteľného majetku a výstavby, Kutuzovova 8, 832 47 Bratislava 3
20. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, OH, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava 3, IČO: 00 151 866
21. Okresný úrad Bratislava, Odbor krízového riadenia, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava 3, IČO: 00 151 866
22. Hasičský a záchranný útvar hl. mesta SR Bratislavy, Radlinského 6, 811 07 Bratislava 1, IČO: 00 151 866
23. Okresný úrad Bratislava, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava 3, IČO: 00 151 866
24. Veolia Energia Slovensko, a.s. Einsteinova 25, 851 01 Bratislava

**Doručí sa verejnou vyhláškou vyvesenou na úradnej tabuli, Mestská časť Bratislava-Petržalka:**

**Toto oznámenie musí byť vyvesené na úradnej tabuli mestskej časti Bratislava-Peržalka po dobu 15 dní.**

**Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.**

Vyvesené dňa.....

Zvesené dňa.....

Pečiatka a podpis orgánu, ktorý potvrdzuje vyvesenie a zvesenie oznámenia