

Vážená pani  
Mgr. Hajdinová Kvetoslava  
Vajnorská 57  
831 03 Bratislava

Váš list číslo / zo dňa  
14.08.2024

Naše číslo  
8883/2024/RÚRaGIS/47685

Vybavuje  
Ing. arch. Helena Kostková  
02 / 68 288 831  
helen.kostkova@petrzalka.sk

Bratislava  
18.09.2024

**VEC Závazné stanovisko k investičnému zámeru „Mikona Pneuservis“**

stavebník:	Mikona s.r.o., Trenčianska 452, 020 01 Púchov, IČO: 31570364 v zastúpení Mgr. Hajdinová Kvetoslava, Vajnorská 57, 831 03 Bratislava
investičný zámer:	<b>„Mikona Pneuservis“, Einsteinova, na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č. 5387/7, 12, 27, 28, 32, 33, k. ú. Petržalka, Bratislava</b>
žiadosť doručená dňa:	14.08.2024
žiadosť pre účely vydania:	Územné rozhodnutie
druh podanej dokumentácie:	Dokumentácia pre stavebné povolenie
projektant:	BEELI s.r.o.; zodpovedný projektant Ing. Peter Strapko, autorizovaný stavebný inžinier 6446*11
dátum spracovania dokumentácie:	Január 2024(SO02), Február 2024(SO01)
katastrálne územie:	Petržalka
miesto stavby:	Einsteinova, Petržalka-sever

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** Jednopodlažný objekt je navrhnutý so skladovým a prevádzkovým využitím. Objekt je rozdelený na dve časti: skladovú a prevádzkovú. Objekt je jednopodlažný a nachádzajú sa tam skladové priestory, prevádzka pneuservisu a hygienické zázemie. V objekte bude technické podlažie. Objekt je bez podpivničenia. Rozmery objektu sú 15,5 x 19,2 m, plochou strechou max. výšky na kóte 14,5 m.

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia: Príjazd na pozemok je z Einsteinovej ulice. Vjazd do areálu je zo západnej strany. Za vstupom do areálu vedľa haly bude situované parkovisko. Navrhnutá spevnená plocha parkoviska sa nachádza v priestore pôvodnej budovy pneuservisu pod existujúcou lávkou pre peších. Spevnená plocha sa napája plynulo na príslušnú prístupovú komunikáciu vedúcu k pneuservisu z priestoru čerpacej stanice. Celkovo je na spevnenej ploche umiestnených 11 parkovacích miest.

**Stavba sa skladá z nasledovných stavebných objektov:**

SO 01 – Hlavný objekt

SO 02 – Parkovisko



oddelenie životného prostredia a územného rozvoja  
referát územného rozvoja a GIS

SO 03 – Vonkajšia dažďová kanalizácia

SO 04 – Kanalizačná prípojka

SO 05 – Vodovodná prípojka

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

	Plošné bilancie	pôvodné	návrh
• plocha pozemku V2		8808 m <sup>2</sup>	8808 m <sup>2</sup>
• plocha záujmového územia (po kontrole sme ponechali parcely vo vlastníctve stavebníka a odpočítali plochu parcely 5387/29 – 1 m <sup>2</sup> )		2471 m <sup>2</sup>	2471 m <sup>2</sup>
• zastavaná plocha spolu		1042 m <sup>2</sup>	1090,6 m <sup>2</sup>
• zastavaná plocha SO 01		-	297,6 m <sup>2</sup>
• zastavaná plocha odstránenej stavby Hala-servis		249 m <sup>2</sup>	-
• zastavaná plocha existujúcej stavby Predajne		793 m <sup>2</sup>	793 m <sup>2</sup>
• plocha zelene na rastlom teréne		neuvedené	neuvedené
• spevnená plocha		neuvedené	neuvedené
• počet podlaží PP/NP		0/1	0/1
• počet odstavných státí - osobné autá		neuvedené	11

**Mestská časť Bratislava-Petržalka v súlade s ustanovením § 24 a § 40c zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov, v spojitosti s § 37 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a podľa § 7a ods. 2 písm. j) a § 7d zákona č. 377/1990 Zb. Slovenskej národnej rady o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, po posúdení žiadosti a predloženej dokumentácie vydáva nasledovné záväzné stanovisko:**

Dňa 22.06.2023 bola na Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy doručená žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti „Prístavba a nadstavba predajne SUZUKI“ – Einsteinova ulica, parc. č. 5387/7, 5387/12, 5387/27, 5387/28, 5387/29, 5387/32, 5387/33, k. ú. Petržalka, Bratislava V. K žiadosti bola priložená projektová dokumentácia v stupni architektonická štúdia, zodpovedný projektant: Ing. arch. Lilla Menyhartová, autorizovaný architekt 2508AA, dátum spracovania projektovej dokumentácie 06/2023. Žiadosť bola dňa 01.08.2023 vybavená vrátením podania s č. dokumentu MAGS OUIČ 54495/2023 – 454840.

Mestská časť Bratislava-Petržalka vydala stanovisko k investičnému zámeru „Prístavba a nadstavba predajne SUZUKI“ č. 8754/2023/OŽP-GIS/39141 zo dňa 21.11.2023, v ktorom súhlasí s investičným zámerom v zmysle predloženej dokumentácie, ktorú vypracovala spoločnosť Belli s.r.o., Ing. Ladislav Balog, Bojná 329, 95601 Bojná, zodpovedný projektant Ing. arch. Lilla Menyhartová, autorizovaný architekt 2508AA, jún 2023, za predpokladu rešpektovania pripomienok tohto stanoviska. Teraz predložená projektová dokumentácia sa nezhoduje s projektovou dokumentáciou, ku ktorej bolo vydané súhlasné stanovisko mestskej časti Bratislava-Petržalka.



**Posúdenie stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN mesta“):**

Podľa Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov sú predmetné pozemky súčasťou území, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa obsahujúca jeho reguláciu. Pre územie bol schválený **Územný plán zóny celomestske centrum – časť Petržalka. Územie medzi Starým mostom a Prístavným mostom, rok 2006 v znení neskorších zmien a doplnkov** (ďalej len „ÚPN-Z CMC“), ktorý pre predmetné územie stanovuje záväzné regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb.

Podľa ÚPN-Z CMC je predmetný pozemok súčasťou sektoru **V** a súčasťou pozemku **V2**, pre ktoré je stanovená nasledujúca regulácia

**Sektor V - Plochy občianskej vybavenosti celomestského charakteru****základná charakteristika:**

- predstavujú plochy občianskej vybavenosti celomestského charakteru pre umiestnenie zariadení vyššej verejnej a komerčnej vybavenosti, zabezpečujúcich periodické a občasné potreby obyvateľov a návštevníkov, súvisiace s obchodom, službami, verejným stavovaním a ubytovaním, vzdelávaním, zdravotníctvom a sociálnymi službami, verejnou administratívou, kultúrou a zábavou, so zotavením a športovými aktivitami, s duchovným rozvojom a aktivitami cirkví

**dominantné funkčné využitie:**

- zariadenia občianskej vybavenosti, v ktorých sa dosahuje vysoká koncentrácia a frekvencia denne prítomných zamestnancov a návštevníkov, s vysokou mierou mestotvornosti a centrotvornosti umiestnené v samostatne stojacich budovách, alebo umiestnené v bezprostrednom dotyku s bytovými budovami, vytvárajúc blokovú zástavbu (pričom podiel zastavanej plochy nebytových budov z celkovej plochy pozemku sa reguluje jednotlivo pre pozemky):
  - vybavenosť obchodu (obchodné domy, obchodné centrá, supermarket, špecializované obchody včítane predaja automobilov)
  - vybavenosť verejného stravovania a ubytovania (kaviarne, reštaurácie, bistrá, vinárne, hotely všetkých kategórií, penzióny)
  - vybavenosť kultúry a osvetu (kultúrno-spoločenské a zábavné multimediálne zariadenia, galérie, výstavné priestory, knižnice, herne)
  - verejná administratívna vybavenosť (úrady miestnej štátnej správy a miestnej samosprávy, pošty, policajné stanice, zariadenia pre činnosti v oblasti nehnuteľností prenájom tovaru osobnej spotreby, počítačové a súvisiace činnosti, iné obchodné služby a finančné služby)
  - vybavenosť školstva a vzdelávania (umelecké školy, jazykové školy)
  - vybavenosť zdravotníctva (lekárne, združené lekárske pracoviská – zdravotné strediská, ambulancie primárnej, sekundárnej a špecializovanej zdravotníckej starostlivosti, agentúry domácej ošetrovateľskej služby)



- o vybavenosť sociálnych služieb (zariadenia opatrovateľskej služby – prechodná starostlivosť pre deti od 3 rokov, pre občanov, ktorým nemožno poskytnúť opatrovateľskú službu v byte, domy pre seniorov)
- o vybavenosť telesného zotavenia a športovej aktivity (kryté zariadenia s celoročnou prevádzkou – fitness centrá, zariadenia pre sálové športy – squash, sálový futbal, kolky a pod., relaxačné a rekondičné zariadenia)
- o vybavenosť pre duchovný rozvoj a aktivity cirkví (zariadenia organizácií pre duchovný rozvoj, kostoly, výchovné zariadenia cirkví)

**pripustné doplnkové funkčné využitie:**

- bývanie v nebytových budovách v max. rozsahu z celkovej nadzemnej podlažnej plochy (CNP):
  - 2% ak CNP je  $\geq 20\,000\text{m}^2$
  - 10% ak CNP je  $\leq 20\,000\text{m}^2$
- plochy verejnej zelene – trávniky, stromoradia na trávnikoch alebo stromoradia na pevnej ploche
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne a pod terénom (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri príjazdových a prístupových komunikáciách, vstavané podzemné garážové objekty, parkovacie garáže)
- príjazdové a prístupové komunikácie, pešie komunikácie a cyklistické chodníky)
- ČSPH ako súčasť parkingov a garáží
- vybavenosť ako súčasť parkovacích garáží
- objekty technickej vybavenosti, slúžiace obsluhu územia pozemku - trafostanice, regulačné stanice plynu, stanoviská odpadu

**nepripustné funkčné využitie:**

- bývanie v bytových budovách
- zariadenia občianskej vybavenosti areálového typu
- skladovanie a distribúcia
- stavebná výroba
- priemyselná výroba
- výrobné služby
- poľnohospodárska výroba

Z hľadiska regulácie sú uvedené parcely súčasťou **pozemku V2, budova V2/4**, s charakteristikou existujúceho využitia pozemku ochranná a izolačná zeleň a výmerou 8 808 m<sup>2</sup>. S nasledovnými regulatívmi:

**- intenzity využitia pozemku:**

- maximálny koeficient plochy zastavanej nadzemnými a podzemnými časťami budov
- minimálny koeficient plôch zelene
- maximálny index podlažných plôch
- maximálny koeficient stavebného objemu

$$KZP_{\max} = 0,41$$

$$KZ_{\min} = 0,34$$

$$IPP_{\max} = 0,41$$

$$KSO_{\max} = 1,56$$

**- spôsobu zástavby budovami:**

- budovu V2/3 ako jednopodlažnú prístavbu k V2/2



- budova V2/4 ako päťpodlažná prístavba k V2/2
- spôsobu ozelenenia:  
záväzný spôsob ozelenenia
  - trávnaté plochy pozemku vysadiť líniovou zeleňou maximálne do výšky 50 cm
  - pozdĺž železničnej trate vysadiť 2 etážový izolačný pás zelene do výšky 2m, minimálne 1,5 m široký
  - záväzne vylúčiť invázne druhy drevín a bylín
- odporúčané druhové zloženie  
listnaté kríky: druhová skladba bez obmedzenia  
ihličnaté kríky: druhová skladba bez obmedzenia

**Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov a k Územnému plánu zóny celomestské centrum – časť Petržalka, územie medzi Starým mostom a Prístavným mostom uvádzame:**

- **z hľadiska funkčného využitia** je neprípustné umiestňovať v dotknutom sektore, kód V, zariadenia občianskej vybavenosti areálového typu.  
Podľa bodu 3.3.1 vyhlášky 153/2024 Z.z. Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky o štandardoch a metodike spracovania územnoplánovacej dokumentácie a územnoplánovacích podkladov *areálovou zástavbou sa rozumie zoskupenie budov alebo aj jednotlivá budova, ktoré sú organizované do formy prístupných alebo neprístupných areálov rôznych druhov vybavenosti alebo výroby. Zástavba sa spravidla skladá zo súboru viacerých budov, ktorých vzájomné usporiadanie závisí od druhu prevádzkového režimu.*
- **z hľadiska spôsobu zástavby budovami** pozemku, kód V2, je povolená budova V2/4 ako päťpodlažná **prístavba k V2/2**. Podľa §139b ods. 5 písm. b) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) sa definujú *prístavby, ktorými sa stavby pôdorysne rozširujú a ktoré sú navzájom prevádzkovo spojené s doterajšou stavbou.*
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia:**

	pošné bilancie	intenzita využitia V2 - návrh	intenzita využitia – regulatívy určené ÚPN Z
výmera pozemku V2	8808 m <sup>2</sup>		
zastavaná plocha k V2 (prepočet MČ)	1423,6 m <sup>2</sup>	0,16	KZP <sub>max</sub> = 0,41
podlažná plocha	neuvedená	-	IPP <sub>max</sub> = 0,41
započítateľná zeleň	neuvedená	-	KZ <sub>min</sub> = 0,34
stavebný objem	neuvedená	-	KSO <sub>max</sub> = 1,56

Poznámka: Predložená projektová dokumentácia obsahovala tabuľku vyhodnotenia súladu návrhu s ÚPN-Z CMC - pozemok V2, ktorá nebola aktualizovaná s predloženým návrhom. Toto však nemá vplyv na celkové posúdenie predloženého stavebného zámeru.



Uvažovaný stavebný zámer „Mikona Pneuservis“ **nie je v súlade** s Územným plánom zóny celomestské centrum – časť Petržalka, územie medzi Starým mostom a Prístavným mostom.

Mestská časť Bratislava-Petržalka

## NESÚHLASÍ

s navrhovanou jednoduchou stavbou „Mikona Pneuservis“ podľa predloženej projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie z januára 2024, zodpovedný projektant Ing. Peter Strapko.

### ODÔVODNENIE:

Posudzovaný stavebný zámer svojím objemom a architektonickým prevedením zásadne nemení jestvujúci charakter záujmového územia. Navrhovaná stavba je v rozpore s regulatívami rozvoja pozemku V2, keďže je navrhnutá ako samostatný objekt a regulatívy určujú **budovu V2/4 ako prístavbu k V2/2**.

V prípade následného opätovného podania žiadosti o záväzné stanovisko žiadame zapracovať nasledovné pripomienky:

- podľa § 40c ods. 4 písm. d) a e) v nadväznosti na § 5 písm. q) zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní, ďalej v zmysle záväznej časti územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy v znení schválených zmien a doplnkov, kapitoly 12.7.2, bodu 1.A) – 2 odrážka, a v zmysle záväznej časti Územného plánu zóny CMC, regulačný list pozemok V2 žiadame dodržať podmienku výsadby 2 etážového izolačného pásu zelene do výšky 2m, minimálne 1,5m široký (minimálne v súbehu s navrhovanou stavbou pneuservisu a parkoviska);
- podľa § 40c ods. 4 písm. d) a e) v nadväznosti na § 5 písm. q) zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní, ďalej v zmysle záväznej časti územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy v znení schválených zmien a doplnkov, kapitoly 12.7.2B žiadame v rámci udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou realizovať extenzívnu vegetačnú strechu resp. zelenú fasádu objektu haly. Ide o opatrenie, cieľom ktorého je spomaliť odtok zrážkových vôd zo striech do kanalizácie jej zadržiavaním priamo na streche, čím sa zvýši množstvo zadržanej vody a zároveň zlepši mikroklima v území;
- rešpektovať pripomienky stanoviska vydaného mestskou časťou Bratislava-Petržalka k investičnému zámeru „Prístavba a nadstavba predajne SUZUKI“ č. 8754/2023/OŽP-GIS/39141 zo dňa 21.11.2023.

**Hlavné mesto SR Bratislavy** vyjadrením k žiadosti o záväzné stanovisko mestskej časti doručenej listom č. MAGS OUIČ 56539/2024-488657/Chan zo dňa 27.08.2024, po posúdení predloženého 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“) a k Územnému plánu zóny celomestské centrum – časť Petržalka, územie medzi Starým mostom a Prístavným mostom (ďalej len „ÚPN Z“) konštatuje, že predmetný investičný zámer **nie je v súlade** s platnou územno-plánovacou dokumentáciou.

**Konštatujeme, že hlavné mesto SR Bratislavy a mestská časť Bratislava-Petržalka v prílohe žiadosti nedostali totožnú projektovú dokumentáciu. Hlavnému mestu bola predložená projektová dokumentácia v rozsahu SO 01 - Hlavný objekt. Mestskej časti bola**





oddelenie životného prostredia a územného rozvoja  
referát územného rozvoja a GIS

**predložená projektová dokumentácia v rozsahu SO 01 - Hlavný objekt a SO 02 - Parkovisko. Táto skutočnosť bola zistená po prerokovaní. Hlavné mesto SR Bratislavy uviedlo, že daná skutočnosť nemá vplyv na ich vyjadrenie.**

#### **UPOZORNENIE:**

Stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska mestskej časti k jednoduchej stavbe, predložiť mestskej časti Bratislava-Petržalka a hlavnému mestu SR Bratislavy každý projekt zmeny dokončenej stavby, ktorým mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia.

Následné opätovné podanie žiadosti o záväzné stanovisko k investičnému zámeru s upravenou projektovou dokumentáciou musí v plnom rozsahu rešpektovať vyššie uvedené pripomienky.

Upozorňujeme, že je potrebné doložiť v ďalšom stupni rozhodnutie o odstránení stavby na pozemku parc. č. 5387/32, k. ú. Petržalka so súpisným číslom 3810, na ktorom je podľa predloženej dokumentácie navrhnutý stavebný objekt SO 02 Parkovisko.

**Toto záväzné stanovisko nenahrádza rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy alebo iné opatrenia mestskej časti Bratislava-Petržalka požadované podľa osobitných predpisov.**

Ing. Ján Hrčka  
starosta mestskej časti Bratislava-Petržalka

#### Príloha:

- overené výkresy: Koordinačná situácia

#### Na vedomie:

- Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy OUIC
- MÚ MČ Bratislava-Petržalka, oddelenie ÚKSPaŠSÚ



# Doložka o autorizácii

Tento listinný rovnopis elektronického úradného dokumentu bol vyhotovený podľa vyhlášky č. 85/2018 Z. z. Úradu podpredsedu vlády Slovenskej republiky pre investície a informatizáciu z 12. marca 2018, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o spôsobe vyhotovenia a náležitostiach listinného rovnopisu elektronického úradného dokumentu.

Údaje elektronického úradného dokumentu	
Názov:	Všeobecná odpoveď do vlastných rúk s fikciou doručenia _8883_2024_ZST_Pneuservis_Mikona_Einsteinova_koordinacna_situacia _8883_2024_ZST_PNEUSERVIS_MIKONA_EINSEINOVA
Identifikátor:	8883/2024/RÚRaGIS/47685

Autorizácia elektronického úradného dokumentu	
Dokument autorizoval:	Ing. Ján Hrčka OPRÁVNENIE 1032 Starosta
Oprávnenie:	
Zastúpená osoba:	Mestská časť Bratislava-Petržalka IČO: 00603201
Spôsob autorizácie:	kvalifikovaný elektronický podpis vyhotovený s použitím mandátneho certifikátu s pripojenou kvalifikovanou elektronickou časovou pečiatkou
Deklarovaný dátum a čas autorizácie:	20.09.2024 13:02:51
Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky:	20.09.2024 13:02:55
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje:	
1. Všeobecná odpoveď do vlastných rúk s fikciou doručenia - strany 1,	
2. 8883_2024_ZST_Pneuservis_Mikona_Einsteinova_koordinacna_situacia - strany 1,	
3. 8883_2024_ZST_PNEUSERVIS_MIKONA_EINSEINOVA - strany 7	

Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii	
Doložku vyhotovil:	Kostková Helena
Funkcia alebo pracovné zaradenie:	odborný referent
Označenie orgánu verejnej moci:	Mestská časť Bratislava-Petržalka IČO: 00603201
Dátum vytvorenia doložky:	20.09.2024
Podpis a pečiatka:	