

**PETRING, s. r. o.**
Nám. hraničiarov 6/B
851 03 BratislavaVáš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
bez čísla MAGS OUIK 39085/16-36321 Ing. arch. Barutová 20.4.2016

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	PM-Investment, s. r. o., Kežmarok
investičný zámer:	Čerpacia stanica pohonných hmôt – Bratislava, Budatínska ulica
žiadosť zo dňa:	15.2.2016
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Andrej Paták
dátum spracovania dokumentácie:	02/2016

Predložená dokumentácia rieši: umiestnenie novostavby čerpacej stanice pohonných látok, t. j. predajne s výdajom (3 stojany), bezdotykovej autoumyvárne a samostatnej obchodnej jednotky (bez bližšej špecifikácie), areálové komunikácie a súvisiace inžinierske siete. Dopravná obsluha je navrhnutá z príľahlej miestnej komunikácie Budatínska ulica jestvujúcimi dvomi pripojeniami, pričom dopravný režim bude upravený na jednosmernú prevádzku. Statická doprava 15 parkovacích miest je umiestnená na areálových spevnených plochách.

plocha riešeného územia	3007,0 m ²
celková zastavaná plocha	354,0 m ² (nie je stanovená korektne)
úžitková plocha SO.01 (výdaj)	325,0 m ²
úžitková plocha SO.04 (obchod)	97,0 m ²
plocha zelene	355,0 m ²
spevnené plochy	2298,0 m ²
počet státí	15

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 vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, súčasťou ktorého sú záujmové parcely č. **2154/7** je stanovené funkčné využitie územia: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201**, t. j. územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Pozemky sú súčasťou územia, definovaného ako stabilizované územie.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať.

Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Zámer sa nachádza v stabilizovanom území na rozhraní funkcií bývania, občianskej vybavenosti a zmiešaného územia služieb. ČSPH sa umiestňuje priamo pred hlavný vstup do obytného domu, ktorý je v tesnom dotyku navrhovaného zámeru. Pri realizácii by došlo k záberu plôch zelene. Predložený zámer nerešpektuje základné princípy urbanistickej koncepcie, a vnáša do prostredia neprijateľný kontrast.

Po posúdení predloženej dokumentácie konštatujeme, že uvažovaný zámer **nie je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

**Hlavné mesto SR Bratislava
N E S Ú H L A S Í**

s umiestnením stavby:	Čerpacia stanica pohonných hmôt – Bratislava, Budatínska ulica
na parcele číslo:	2154/7
v katastrálnom území:	Petržalka
miesto stavby:	Budatínska ulica

Odôvodnenie :

Vo funkčnom využití územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201 nie je prípustné umiestňovať zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v okolí. Priame susedstvo bývania s čerpacou stanicou pohonných hmôt nie je zdokladované ako nezávadné. Taktiež nie je prípustné umiestňovanie stavieb a zariadení nesúvisiacich so stanovenou funkciou. Potreba realizácie ČSPH v predmetnom území na Budatínskej ulici je sporná, pričom v okruhu 500 m sa v priamej dostupnosti nachádza jestvujúca ČSPH.

Z hľadiska funkčného využitia je vo funkcii 201 prípustné umiestniť zariadenia technickej vybavenosti pre obsluhu územia. ČSPH však neslúži na obsluhu predmetného územia alebo funkčnej plochy, ale širšieho okolia. Realizácia zámeru nie je odôvodnená.

V zmysle Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a

proporcie konkrétneho územia, ktoré je potrebné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia). Zároveň je nevyhnutné dokladovať dodržanie záväzných zásad a regulatívov, stanovených v platnej územnoplánovacej dokumentácii pre stabilizované územie a to najmä vo vzťahu k jestvujúcej zástavbe.

Pre úplnosť uvádzame, že z posúdenia predloženej projektovej dokumentácie odbornými útvarmi magistrátu ďalej vyplynulo:

Z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- v predloženej dokumentácii nie sú korektné stanovené plošné údaje stavby, t. j. ani z týchto údajov vychádzajúce dosiahnuté indexy

Z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia:

pre umiestnenie ČSPL k miestnej komunikácii Budatínska ul. nie je preukázané:

- dodržanie ustanovení STN 73 6059 Servisy a opravovne motorových vozidiel, čerpace stanice pohonných látok – základné ustanovenia, s dôrazom na polohu zastávky MHD
- dopravné riešenie, vrátane riešenia statickej dopravy zodpovedajúcej skutočnej funkcii areálu a s dôrazom na riešenie pripojenia na Budatínsku ul., spracovať v súlade s platnými STN (najmä STN 73 6059 a STN 73 6110); stavebný objekt SO-10 Areálové komunikácie a spevnené plochy nie sú jednoznačne zafinované v textovej a výkresovej časti dokumentácie
- náhrada stavbou zabratých parkovacích miest pri príjazdovej komunikácii k susednému bytovému domu
- koordinovaná dopravná obsluha všetkých stavbou dotknutých susedných objektov/areálov (napr. bytový dom, areál spoločnosti AAA Auto).

Zámer vnáša do lokality stabilizovaného územia výrazné zaťaženie a nedá sa hodnotiť ako zvýšenie kvality jestvujúceho stabilizovaného územia, t. j. umiestnenie posudzovanej stavby nespĺňa reguláciu pre stabilizované územie, definovanú v záväznej časti platnej územnoplánovacej dokumentácie.

Vzhľadom na uvedené konštatujeme, že predložený zámer je v rozpore s definíciou pre stabilizované územie podľa Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Co: MČ Bratislava – Petržalka
Magistrát - OUIC – archív, ODI