



SLOVREAL – CS, s.r.o.
Rajecká 40
821 07 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
59/Ing. Má/ 2017	MAGS OUI	Mgr. art. Ing. arch. Černík	10. 07. 2018
	48757/17-348005		

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	TANK-O-MAT Invest, a.s., Zámocké schody 2/A, Bratislava
stavba:	Kontajnerová čerpacia stanica PL
žiadosť zo dňa:	17. 07. 2017
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	proGLOBAL s.r.o., Domkárska 4, 821 05 Bratislava
dátum spracovania dokumentácie:	06. 2017

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu kontajnerovej čerpaciej stanice pohonných látok. Ide o umiestnenie technologického zariadenia na skladovanie, výdaj a predaj pohonných látok (benzín a nafta) motoristom (širokej verejnosti). Okrem umiestnenia uvedeného zariadenia vo forme kontajneru sú predmetom riešenia aj spevnené plochy, plochy zelene, zastrešenie výdajných miest, inžinierske siete a zariadenia. Dopravné napojenie: vjazd je riešený z komunikácie Bazová, výjazd pravým odbočením na Záhradnícku ulicu. Stavba je navrhnutá ako jednosmerná ČSPL umožňujúca tankovanie naraz 4 automobilom. Statická doprava: 1 parkovacie miesto na teréne pre údržbu v prípade poruchy. V rámci stavby sa uvažuje s územnou rezervou pre budúce rozšírenie Karadžičovej ulice o odbočovací pruh do Záhradníckej ulice. Celková plocha riešeného pozemku je 892 m², zastavaná plocha „kontajnerom“ je 30,38 m², plocha zelene 123,5 m², celková podlažná plocha je 30,38 m², samotný areál (riešené územie) predmetnej ČSPL má rozlohu 730 m². Rozmery kontajneru sú 9,8 m x 3,1 m (= 30,38 m²), rozmery zastrešenia sú 10,7 m x 8,1 m (= 86,67 m²).

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

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. **xxxxxxx**, stanovuje funkčné využitie územia: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201.**

Podmienky funkčného využitia plôch

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 požiaru a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu.

Prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä: integrované zariadenia občianskej vybavenosti, areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zeleň líniovú a plošnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu:

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, vedecko – technické a technologické parky, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

Nepripustné:

V území nie je prístupné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, rodinné domy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, autokempingy, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Kód Reg.	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
I	2,4	201	OV celomestského a nadmestského významu	centrovtvorná zástavba mestského typu	0,40	0,15
					0,34	0,20

Poznámka:

index podlažných plôch (IPP) udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera

využitia územia.

index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Navrhovaná čerpacia stanica pohonných látok ako zariadenie obchodu a služieb je zaradená medzi **prevládajúce spôsoby využitia** danej funkčnej plochy. Predmetný investičný zámer svojou mierou využitia riešeného územia nepresahuje záväzné stanovené limitné hodnoty ukazovateľov intenzity využitia územia. Uvažovaný zámer je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Kontajnerová čerpacia stanica PL
na parcele číslo:	xxxxxxxx
v katastrálnom území:	Nivy
miesto stavby:	Karadžičova ulica

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave v znení neskorších predpisov sa uplatňujú na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky**:

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- Pri umiestňovaní žiadame rešpektovať územnú rezervu pre výhľadové rozšírenie komunikácie Karadžičova v križovatkovom priestore Karadžičova – Záhradnícka o samostatný pravý odbočovací pruh v šírke 3,25 m v úseku od Bazovej po Záhradnícku. Usporiadanie komunikácie Karadžičova v križovatkovom priestore medzi Bazovou a Záhradníckou v smere ku Krížnej by malo byť nasledovné: 3xjazdný pruh + 2x0,25 vodiaci prúžok + chodník cca 3,0 m (v rámci chodníka pôjde o chodník pre peších i o chodník pre cyklistov – časť hlavnej cyklistickej trasy označenej O2).
- Priechod cez komunikáciu Bazová v novej polohe pred vjazdom z Bazovej do areálu žiadame riešiť ako súčasť stavby vo všetkých náležitostiach ďalších stupňov projektovej dokumentácie a pri rešpektovaní platných technických noriem a vyhlášok (bezbariérový). Rovnako bezbariérový žiadame riešiť aj priechody cez vjazd/výjazd do/z areálu.
- Zásah do komunikácií a chodníkov v miestach vjazdu/výjazdu do areálu, ako aj príslušné dopravné značenie, žiadame riešiť ako súčasť stavby.

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy
- umiestniť kontajnery resp. zberné nádoby pre komunálny odpad na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom

z hľadiska budúcich majetko - právnych vzťahov:

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii

pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

Na základe posúdenia predmetnej stavby hlavnou architektkou Hlavného mesta SR Bratislavy uvádzame nasledovné pripomienky:

- Požadujeme aby výška nivelety chodníkov pri vjazde ani výjazde z ČSPL nebola upravená, ale bola zachovaná tak, aby chodec nemal prerušený plynulý pohyb. Je neprípustné chodník prerušovať obrubníkom kvôli vjazdu alebo výjazdu. Ďalej požadujeme aby zmenou povrchu chodníka bol chodec prirodzene upozornený na vjazd a výjazd.
- Nakoľko sa stena susedného objektu na parc. č. xxxxxxxxxxxxxx po odstránení všetkých konštrukcií na parcele investora odhalí, bude potrebné obnoviť jej náter. Navrhujeme aby bolo zvolené jednoduché a neutrálne jednofarebné riešenie vo svetlej farbe.
- Pri riešení zelených plôch požadujeme použiť nízke, pôdokryvné rastliny, vyžadujúce nízku mieru starostlivosti. Zároveň má tento výber vegetácie jasne definovať plochu ako nepochôdznu a nepojazdnú (to má viesť k dlhodobej udržateľnosti predmetných zelených plôch).

UPOZORNENIE:

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

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.3 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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v.r.
primátor

Prílohy:
potvrdená situácia

Co:
MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OSRMT, ODI