



Arekon, s. r. o.
Rekreačný rad 6091/37
929 01 Dunajská Streda

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
Bez čísla MAGS OUIK 47057/21-89587 Ing. arch. Barutová 16.3.2021

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	NATECH s. r. o., Rimavská Sobota
investičný zámer:	Samoobslužná autoumyváreň Petržalka juh
žiadosť zo dňa:	1.3.2021
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	projekt pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Ján Virostko
dátum spracovania dokumentácie:	11/2019, 11/2020, upravená 02/2021

Predložená dokumentácia rieši: umiestnenie objektu samoobslužnej autoumyvárne pre osobné autá – 2 nepodpivničené jednopodlažné objekty, (spolu 8 umývacích boxov), vrátane zásobníka propánu, odstavných priestorov a komunikačných priestorov. V rámci riešeného areálu sa nachádza aj plocha, určená pre umiestnenie stavby čerpacej stanice pohonných hmôt, ktorá je však riešená samostatnou dokumentáciou a je predmetom samostatného posudzovania.

K predmetnému zámeru bolo dňa 6.2.2020 pod č. MAGS OUIK 40772/20-522363 vydané nesúhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta k investičnej činnosti vzhľadom na nesúlad dopravného riešenia zámeru s platnou územnoplánovacou dokumentáciou.

Aktuálne predložená upravená dokumentácia rieši dopravnú obsluhu areálu po účelových komunikáciách riešeného areálu s dopravným pripojením (vjazdom/výjazdom) na príľahlú obslužnú komunikáciu v území Južného mesta – zóna A (*Labutia ulica*), s následným pripojením na Panónsku cestu. Riešenie je takmer totožné s podaním, ku ktorému bolo vydané stanovisko č. MAGS OUIK 40772/20-522363, rozdiel je v polohe a spôsobe dopravného pripojenia areálu.

Údaje k zámeru v zmysle predloženej dokumentácie, spracovanej a potvrdenej subjektom odborne spôsobilým (Ing. Ján Virostko, 11/2019, 11/2020, upravená 02/2021), vyhodnotené vrátane ČSPL ako jeden spoločný areál:

Plocha riešeného územia: 3 516,00 m²
Zastavaná plocha celkom: 408,02 m²

Z toho zastavaná plocha autoumyvárne:	320,83 m ²
Podlažné plochy nadzemnej časti zástavby celkom:	408,02 m ²
Z toho PP autoumyvárne:	320,83 m ²
Spevnené plochy:	2 000,92 m ²
Z toho spevnené plochy autoumyvárne:	1 864,05 m ²
Plochy zelene:	1 107,06 m ²

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 a ods. 4, § 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 je záujmová parc. č. **xxxxxx**, je stanovené funkčné využitie územia:

- **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných**, číslo funkcie 502, t. j. územia pre umiestňovanie obslužných zariadení obchodu, výrobných a nevýrobných služieb s príslušnými súvisiacimi činnosťami. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie a zariadenia pre požiaru a civilnú obranu.
- **a komunikácie a komunikačné pripojenia** na mimoúrovňové križovatky (MÚK) - verejnoprospešná stavba č. D2. MÚK na diaľnici D2 v Petržalke (Vyšehradská), s prepojovacím úsekom na Panónsku

Parcela je 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 pre časť parcely so stanoveným funkčným využitím územia pre funkciu **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných**, číslo funkcie 502, stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
G	1,8	502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zariadenia areálového charakteru, komplexy	0,36	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.

Pre posúdenie investičného zámeru nachádzajúceho sa len v časti funkčnej plochy platia na ploche, na ktorej má byť realizovaný zámer zástavby definície a ukazovatele intenzity využitia územia (vrátane koeficientu zelene) záväzné pre celú funkčnú plochu. V konkrétnom bloku je možné riešiť návrh zástavby celého bloku s vyjadrením etapizácie zástavby, a to na úrovni riešenia ÚPN Z, UŠ Z, resp. dokumentácie pre územné rozhodnutie.

Dosahované indexy na riešené územie v zmysle predloženej dokumentácie sú (vrátane plánovanej ČSPL):

IPP	0,12
IZP	0,12
KZ	0,31

Po posúdení konštatujeme, že uvažovaný zámer z hľadiska funkčnej náplne nie je v rozpore 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 dočasnej stavby do doby realizácie MÚK:	Samoobslužná autoumyváreň Petržalka juh
na parc č.:	xxxxxxx
v katastrálnom území:	Petržalka
miesto stavby:	Panónska cesta

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**:

- v zmysle Územného plánu hl. m. SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov je záujmový pozemok dotknutý výhľadovým dopravným zámerom mesta – verejnoprospešnou stavbou č. D2. MÚK na diaľnici D2 v Petržalke (Vyšehradská), s prepojavacím úsekom na Panónsku, vrátane MÚK na Panónskej ceste (MÚK – mimoúrovňová križovatka); nakoľko konkrétne technické riešenie ani prípadný termín výstavby uvedenej výhľadovej dopravnej stavby ešte nepoznáme a aktuálne navrhované využitie pozemku by mohlo byť vo vzájomnej kolízii oboch zámerov, umiestnenie stavby je v území prípustné len na dobu časovo obmedzenú - do realizácie MÚK,
- odsúhlasené upravené dopravné riešenie premietnuť do všetkých výkresov v grafickej časti PD,
- zjednotiť údaje k stavbe (zastavaná, spevnená plocha a najmä plochy zelene) v textovej a grafickej časti a koordinovať ich v rámci areálu so stavbou „samoobslužná umyváreň“,
- v súhrnnej technickej správe sa opakovane uvádza, že splaškové odpadové vody budú predčistené v ORL. Splaškové vody sú odpadové vody zo sociálnych zariadení, kuchyne a pod. a nesmú sa zausťovať do ORL! V tomto prípade pravdepodobne ide o zaolejované odpadové vody z roštov umývacích boxov a spevnených plôch. V textovej časti je potrebné tieto pojmy opraviť,
- pri výpočte objemu dažďových infiltračno-retenčných zariadení je, podľa požiadaviek SVP, š. p., v lokalite Petržalka, nutné použiť minimálne 5-ročnú návrhovú zrážku ($i=180 \text{ l.s}^{-1}.\text{ha}^{-1}$) trvajúcu 15 minút a $k=1$, aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre privalovú zrážku,
- podmienkou pre návrh vsakovania dažďových vôd je znalosť geologických a hydrogeologických pomerov horninového prostredia, ktoré určujú priestorové a objemové nároky infiltračných zariadení,
- nakladanie s dažďovými vodami je nutné riešiť tak, aby neodtekali na cudzie pozemky,
- odtokové množstvá dažďových vôd z riešeného územia odporúčame znížiť návrhom zelených striech, vybudovaním retenčnej nádrže pred vsakovacím zariadením, z ktorej by mohli byť dažďové vody na polievanie areálovej zelene a návrhom priepustných spevnených plôch pre peších,
- upozorňujeme že vodovod, splašková a dažďová kanalizácia, ORL a vsakovacie zariadenia sú vodné stavby a na ich povolenie je potrebné rozhodnutie príslušného vodoprávneho orgánu, ktorým je OÚ Bratislava, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, štátna vodná správa,
- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07.09.2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín.

Požiadavky vyplývajúce zo strategických dokumentov HM SR Bratislavy v súlade s Akčným plánom adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy na roky 2017-2020 - Adaptačné opatrenia súvisiace so zmenou klímy:

- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklímy mestského prostredia žiadame realizovať ploché strechy ako vegetačné, nepochôdzne strechy ako extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 25 cm);
- všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatieneniu prestriedať stromami;
- z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády;
- v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov. V ďalšom stupni dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene), ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav.

UPOZORNENIE:

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, pričom žiadateľ je povinný usporiadať si vzťah k nehnuteľnostiam vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona (nájomnou zmluvou, zmluvou o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena, zmluvou o zriadení vecného bremena a pod.) ku konaniu na príslušnom stavebnom úrade.

Zároveň upozorňujeme, že toto záväzné stanovisko nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným pozemkom a nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

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.

Vzhľadom na to, že došlo k podstatnej zmene skutkových okolností pri návrhu dopravného riešenia stavby „Samoobslužná autoumyváreň Petržalka juh“, týmto záväzným stanoviskom sa v zmysle § 140b ods. 3 stavebného zákona nahrádza záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS OUIČ 40772/20-522363 zo dňa 6.2.2020, ktoré bolo vydané po posúdení projektu pre územné konanie predmetného zámeru z 11/2019.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Príloha: potvrdená situácia
Co: MČ Bratislava – Petržalka,
Magistrát – ODI, OUIČ – archív