



Objekt pneuservisu má navrhované dve nadzemné podlažia. Pôdorys je v tvare obdĺžnika s maxim. pôdorysnými rozmermi 29,34x 12,00 m. Strecha objektu je navrhovaná ako plochá, s max. výškou atiky na kóte +8,90 m.

Na prvom nadzemnom podlaží je umiestnená prijímacia kancelária so samostatným vstupom, ďalej WC pre zákazníkov, WC pre zamestnancov a schodisko. Táto časť 1.NP je prepojená so šatňou a hygienickým zázemím zamestnancov. Ďalej sú na 1.NP umiestnené hlavné priestory pneuservisu-servisné boxy – z ktorých každý má svoj samostatný vjazd cez garážovú bránu. Za boxami sa nachádzajú príručné sklady/zázemia boxov a taktiež zdvíhacia plošina slúžiaca ako vertikálne prepojenie pneuservisu so sklodom na 2.NP.

Na 2. NP sa nachádza sklad pneumatík. V časti nad prijímacou kanceláriou sa nachádzajú administratívne priestory pneuservisu - kancelárie so zasadačkou a vlastným WC a kúpeľňou.

Výškové osadenie objektu je  $\pm 0,000 = 218,250$  m.n.m. B.p.v. v úrovni 1.NP

Objekt má navrhovaný samostatný vjazd a výjazd napájajúci s na hlavnú ulicu Na vrátkach. Pre potreby statickej dopravy je navrhovaných 9 parkovacích státí z toho jedno pre imobilných.

Objekt bude napojený na existujúce rozvody technickej infraštruktúry. Odkanalizovanie objektu bude delenou kanalizáciou. Splaškové vody budú odvedené splaškovou kanalizáciou do žumpy s objemom 20 m<sup>3</sup>. Odvedenie dažďových vôd zo strechy stavby je navrhnuté priamo do vsakovacieho objektu na pozemku stavebníka. Znečistené zrážkové vody zo spevnených plôch budú odvedené samostatnou vetvou dažďovej kanalizácie do ORL 20l/s a následne do vsaku. Pre výpočet kapacity vsakovacieho zariadenia bola použitá intenzita dažďa 238l.s<sup>-1</sup>.ha<sup>-1</sup>. Retenčno vsakovacie zariadenie zo vsakovacích blokov, rozmerov 5,0 x 7,0x 1,0 m bude odvetrané a obalené netkanou textíliou.

Vykurovanie objektu bude zabezpečené prostredníctvom kombinácie tepelného čerpadla vzduch/voda a elektrických cirkulačných jednotiek pre servis.

*Bilancie intenzity využitia územia (uvedené v projektovej dokumentácii):*

- plocha pozemku 3406/2 : 982 m<sup>2</sup>, ( funkčná plocha č. 502, rozvojové územie kód E)
- podlažná plocha : 704,16 m<sup>2</sup>
- zastavaná plocha: 352,08 m<sup>2</sup>
- plocha zelene : 164,77 m<sup>2</sup>
- spevnená plocha : 465,15 m<sup>2</sup>
- intenzita využitia pozemku: IZP: 0,36 = IZP max 0,36,  
   IPP: 0,0,72 < IPP max. 1,1,  
   KZ: 0,17 > KZ min 0,15
- plocha pozemku 2970/12 : 310 m<sup>2</sup>, ( funkčná plocha námestia a ostatné komunikačné plochy)  
 na predmetnom sú navrhované iba spevnené plochy a zeleň.

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

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky registra „C“ KN parc. č. xxxxx a xxxxxx k.ú. Dúbravka, nasledovné funkčné využitie územia:

- pozemok parc. č. xxxxx  
**zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502, kód E, rozvojové územie**
- pozemok parc. č. xxxxxx k.ú. Dúbravka  
**námestia a ostatné komunikačné plochy** (biele plochy bez číselného kódu).

**Funkčné využitie územia:**

**zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502**

**Podmienky funkčného využitia plôch**

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.

**Spôsoby využitia funkčných plôch**

**Prevládajúce:** zariadenia obchodu, zariadenia výrobných a nevýrobných služieb.

**Prípustné:**

V území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia veľkoobchodu, výstavné a predvážacie priestory, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

**Prípustné v obmedzenom rozsahu:**

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: byty v objektoch určených pre inú funkciu, zariadenia občianskej vybavenosti viažuce sa na funkciu, zariadenia na zber odpadov.

**Nepripustné:**

V území nie je prípustné umiestňovať najmä: rodinné domy a bytové domy, areálové zariadenia občianskej vybavenosti, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, stavebné dvory a zariadenia, stavby pre individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem zariadení na zber odpadov, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

**Intenzita využitia územia:**

Pozemok parc. č. xxxxxxxx je súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie, regulačný kód E.**

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

**kód regulácie E**

## Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vonkajšie – mestské časti: Dúbravka

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
E	1,1	502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,36	0,15

### Poznámka:

- *index podlažných plôch (IPP)*, udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,
- *index zastavaných plôch (IZP)* udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,
- koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta,
- podiel započítateľných plôch zelene v území ( $m^2$ ) = KZ x rozloha funkčnej plochy ( $m^2$ ).

### Funkčné využitie územia:

#### Námestia a komunikačné plochy (biele plochy, bez číselného kódu)

#### Podmienky funkčného využitia plôch

Námestia a ostatné komunikačné plochy sú verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela.

#### Zelená infraštruktúra – plochy zelene :

#### Započítateľné plochy zelene – tabuľka zápočtov:

Požadovaný podiel	Katégoria zelene	Charakter výsadiieb	Požadovaná hrúbka substrátu	Koeficient zápočtu	Poznámka
min. 70%	Zeleň na rastlom teréne	Výsadba zelene na rastlom teréne, s pôvodnými vrstvami pôdotvorného substrátu, prípadne s kvalitatívne vylepšenými vrstvami substrátu	bez obmedzenia	1,0	Komplexné sadovnicke úpravy
	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami	Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených striech (t.j. s drenážno-izolačnou fóliou, pôdnymi kondicionérmi a závlahovým systémom)	nad 2,0 m	0,9	Trávnik, kríky, stromy s veľkou korunou
max. 30%	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami	Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených striech (t.j. s drenážno-izolačnou fóliou, pôdnymi kondicionérmi a závlahovým systémom)	nad 1,0 m	0,5	Trávnik, kríky, stromy s malou korunou
			nad 0,5 m	0,3	Trávnik – kvetiny, kríky

Závazná časť ÚPN „**C.4. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA, kap. 4.9 SLUŽBY – Východiskové princípy**

V rozvoji služieb na území mesta:

- požadovať a podporovať zvyšovanie kvality služieb pre obyvateľstvo a návštevníkov mesta,
- podporovať rozvoj služieb ako podnikateľské aktivity hlavne výrobných služieb,
- rozvíjať individuálne formy poskytovania služieb hlavne údržby a opráv výrobkov a motorových vozidiel, hygieny a čistoty prostredia v oblasti nevýrobných služieb,
- riešiť nároky v oblasti pohrebných služieb v spolupráci s mestskými časťami.

Objekt pneuservisu je zaradený medzi **prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy - zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502 a na časti funkčnej plochy - Námestia a komunikačné plochy** (biele plochy, bez číselného kódu) sú navrhované iba vonkajšie parkovacie státa a plochy zelene.

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:	<b>Novostavba objektu „PNEUSERVIS PNEUPOINT“ ,</b>
na parcele číslo:	<b>reg.“C“ KN xxxxxxxxx</b>
v katastrálnom území:	<b>Dúbravka</b>
miesto stavby:	<b>ul. Na vrátkach</b>

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 stavebnotechnického a urbanistického riešenia:**

- po ukončení stavebných prác, výstavbou poškodené chodníky, spevnené plochy, prípadne komunikácie a zelené plochy uviesť do pôvodného stavu

**z hľadiska dosahovania cieľov územného plánovania:**

- stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia,

**z hľadiska riešenia technickej infraštruktúry:**

- **Zásobovanie vodou a odkanalizovanie** : Žumpa musí byť vybudovaná ako vodonepriepustná a ako stavba dočasná, do doby vybudovania verejnej kanalizácie.
- **Zásobovanie elektrickou energiou**: S navrhovaným riešením súhlasíme.
- **Zásobovanie plynom , teplom, produktovody** : Bez pripomienok.
- **Vodné toky a protipovodňová ochrana**:

- V ďalšom stupni projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie je potrebné do koordinačnej situácie dokresliť lomové kanalizačné šachty a líniové odvodňovacie žľaby.
- V technickej správe v kapitole 2.6 zosúladiť rozmery vsakovacieho zariadenia (ostal tam asi aj pôvodný rozmer)
- 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.

**z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia:** Bez pripomienok

**z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- 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 (ďalej len „VZN“), ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, najmä s ustanovením § 7 ods. 4 písm. c) spomenutého VZN, podľa ktorého je osoba vykonávajúca akékoľvek zásahy do verejnej zelene v zmysle zabezpečenia ochrany drevín povinná v odôvodnených prípadoch po písomnom súhlase vlastníka pozemku viesť výkopovú ryhu v koreňovej zóne stromu minimálne vo vzdialenosti štvornásobku obvodu kmeňa meraného vo výške 1,3 m, najmenej však 2,5 m od päty kmeňa,
- nesmie dôjsť k výrubom drevín, ani k ich poškodeniu,
- pri výkopových prácach dodržať najnutnejší rozsah prác za účelom ochrany okolitej zelene,
- neskladovať stavebný ani iný odpadový materiál na zeleni bez súhlasu hlavného mesta SR (sekcie ŽP),
- v prípade, že počas stavby vznikne záber zelene (manipulačný priestor, uloženie materiálu a pod.), je realizátor stavby povinný určiť presnú výmeru zaujatia verejného priestranstva a následne požiadať správcu verejnej zelene o vyjadrenie k záberu zelene,
- pri dočasnom zabratí verejnej zelene za podmienok nevyhnutnej miery a nevyhnutne potrebného času, je potrebné si počínať s náležitou opatrnosťou a dbať vo zvýšenej miere na predchádzanie a zamedzovanie vzniku škôd na živote, zdraví, majetku – verejnej zeleni, drevinách, porastoch, prvkoch a pod., ktoré sú súčasťou verejnej zelene,
- v prípade rozkopávky komunikácií je potrebné predložiť stanovisko správcu komunikácie,
- zabezpečiť čistotu, poriadok a bezpečnosť pre okoloidúcich na dotknutom pozemku, ako i v okolí rozkopávky,
- s odpadmi, ktoré vzniknú pri rozkopávke nakladať v súlade s platnými právnymi predpismi,
- bezpodmienečne po ukončení prác v trávnatých plochách bezodkladne vykonať nový výsev,
- 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 zlepšenia životného prostredia a mikroklímy mestského prostredia Hlavného mesta SR Bratislavy:**

- spevnené a parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími tvárniciami
- zrážkovú vodu neodvádzať lokálnou dažďovou kanalizáciou, ale zadržiavať v území, odvodnenie riešiť prirodzenými spôsobmi pod alebo na teréne (lokálne vsakovanie, tzv. dažďové záhrady, tvorba tzv. suchých poldrov a pod.);

- vzhľadom na aktívne zadržiavanie zrážkovej vody v území vytvárať čo najkompaktnejšie plochy prírodnej zelene,
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov, odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami - polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;

**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

**UPOZORNENIE:**

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

V prípade, ak stavebník nadobudne vlastnícke, resp. iné právo k nehnuteľnostiam, s ktorými uvažoval pri riešení investičného zámeru, hlavné mesto SR Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplynulo z tejto skutočnosti.

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.

1x projektovú dokumentáciu sme si ponechali.

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

1x projektová dokumentácia pre žiadateľa

Co: MČ Bratislava – Dúbravka, stavebný úrad + potvrdená príloha

Magistrát – ODI, RTI