



Ing. Pavol Vojtaššák-GLOBAL s. r. o.
Vyšehradská 3030/9
851 06 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
bez čísla	MAGS OUIIC 45665/21-445441	Ing. Martančík/580	22.10.2021

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	MB panónska, s. r. o., Bratislava
investičný zámer:	Dočasná spevnená plocha
žiadosť zo dňa:	4.2.2021, doručená dňa 8.2.2021, doplnená dňa 19.07.2021
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Viktor Neumann
dátum spracovania dokumentácie:	11/2020

Predložená dokumentácia rieši: umiestnenie a výstavbu komunikácií a parkovacích plôch ako súčasť jestvujúceho servisno - predajného centra Mercedes - Benz na Panónskej ceste, a to ako skladová a manipulačná plocha dočasného charakteru, dopravne priamo prepojená na jestvujúce areálové plochy. Nakoľko sa v zmysle platnej územnoplánovacej dokumentácie v riešenom území uvažuje s výstavbou „novej miestnej komunikácie funkčnej triedy B2“, je stavba spevnenej plochy navrhovaná formou dočasnej stavby, čo je zohľadnené v návrhu konštrukčných vrstiev stavby. Spevnená plocha by mala slúžiť na prístup k skladovým a manipulačným plochám. Nakoľko sa investor zaoberá predajom osobných automobilov tak je pravdepodobné, že spevnená plocha by mala slúžiť na skladovanie a manipuláciu jazdených osobných automobilov, nie ako parkovisko pre osobné automobily.

V dotknutom území evidujeme súbežne požiadavky na umiestnenie dvoch súvisiacich zámerov investora, pričom pre stavby sú spracované samostatné DUR a samostatne sú predkladané na vyjadrenie:

DUR na stavbu „Dočasná spevnená plocha“

DUR na stavbu „Prístavba servisných priestorov - Servisné a predajné centrum Mercedes“

Zrejmá je vzájomná previazanosť uvedených stavieb (najmä v dopravnom riešení), ako súčasť jednotlivých samostatných DUR je spracovaný koordinačný výkres a spoločné vyhodnotenie súladu s územným plánom Hlavného mesta SR Bratislavy.

Aktuálne predložená a doplnená DUR na stavbu „Dočasná spevnená plocha“ je spracovaná tak, že je možné ju posudzovať aj jednotlivo.

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

Celková plocha riešeného územia:	10 702 m²
- pozemok pre prístavbu serv. priestorov	6 368 m ²
- pozemok pre dočasnú spevnenú plochu	4 334 m ²
Zastavaná plocha	3 251,00 m²
- pôvodná zastavaná plocha	1 554,00 m ²
- zastavaná plocha prístavby	1 667,00 m ²
- zastavaná plocha predaja ojazdených áut	30,00 m ²
Podlažné plochy	4 150,00 m²
- pôvodná podlažná plocha	2 110,00 m ²
- podlažná plocha prístavby	2 010,00 m ²
- podlažná plocha predaja ojazdených áut	30,00 m ²
Plocha spevnených plôch:	4 940,50 m²
- pôvodné spevnené plochy	3 864,50 m ²
- spevnené plochy prístavby	1 849,00 m ²
- spevnené plochy predaja ojazdených áut	2 952,00 m ²
Plocha zelene	2 097,56 m²
- pôvodná plocha zelene	4 897,56 m ²
- plochy zelene prístavby	745,00 m ²
- plochy zelene predaja ojazdených áut	1 352,00 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 sú záujmové parc. č. xxxxxxxxxxxx zámeru „Dočasná spevnená plocha“ a parcely **1742/75, 107, 108, 110** pre zámer „Prístavba servisných priestorov - Servisné a predajné centrum Mercedes“ (jedná sa o súbežne navrhované stavby, ktoré navzájom súvisia) je stanovené 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 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.

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 prípustné 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 **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. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. **Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.**

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť nasledovné:

- **vo vnútornom meste** sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov. V dotváraní územia je potrebné **rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby** a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. **Táto úloha musí byť jednoznačne riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.**

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).

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- z hľadiska funkčného využitia:

investičný zámer je plánovaný na pozemkoch, ktoré sú v zmysle Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov dotknuté plánovaným predĺžením nadjazdu nad Panónskou cestou do územia západne od diaľnice D2 a prepojením k areálu Tesco (verejnoprospešná stavba D31), uvažovaný zámer musí vo všetkých ohľadoch spĺňať dočasnosť stavby pretože je v kolízii s verejnoprospešnou stavbou D31 plánovanou v zmysle Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov. V prípade realizácie verejnoprospešnej stavby je potrebné dať celé územie do pôvodného stavu na náklady vlastníka dočasnej spevnenej plochy.

- z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

Vzhľadom na to že investor súbežne pripravuje dva projekty na rozšírenie servisu, boli posudzované obidva návrhy súčasne. Indexy dosahované navrhovanou zástavbou stavieb „Dočasná spevnená plocha“ a „Prístavba servisných priestorov - Servisné a predajné centrum Mercedes“ na riešené územie vo vlastníctve investora v zmysle predloženej dokumentácie sú:

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie
- výmera záujmového územia:	10 702,00 m²	
- zastavaná plocha:	3 251,00 m²	IZP = 0,303
- podlažná plocha (NP):	4 150,00 m²	IPP = 0,388
- započítateľná zeleň:	2 097,56 m²	KZ = 0,196

Porovnanie intenzity využitia územia so započítaním kapacít navrhovaného investičného zámeru s reguláciou dosiahnutou v dotknutom stabilizovanom území v súčasnosti (podľa výpočtov magistrátu)

Kód funkcie 201	Existujúci stav územia	Vrátane zámerov investora
IZP	0,399	0,421
IPP	0,411	0,437
KZ	0,378	0,343

Porovnanie intenzity využitia územia navrhovaného investičného zámeru s reguláciou dosiahnutou v dotknutom stabilizovanom území v súčasnosti (podľa výpočtov magistrátu)

Kód funkcie 201	Existujúci stav územia	Zámery investora
IZP	0,399	0,303
IPP	0,411	0,388
KZ	0,378	0,196

- z hľadiska podielu funkčných plôch bývania a občianskej vybavenosti:

bývanie: 0 %
občianska vybavenosť a služby: 100 %

Predložená dokumentácia deklaruje, že pomer funkcií vo funkčnom bloku je v súlade so stanovenými regulatívmi platnej územnoplánovacej dokumentácie a realizáciou navrhovaného

zámeru nedôjde v predmetnom urbanistickom bloku k zásadnému prekročeniu limitov, dosiahnutých jestvujúcou zástavbou v rámci dotknutého stabilizovaného funkčného bloku (201).

Po posúdení konštatujeme, že 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:	Dočasná spevnená plocha
na parc č.:	1742/75, xxxxxxxx
v katastrálnom území:	Petržalka
miesto stavby:	Panónska cesta – Budatínska 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 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 ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2018 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 riešenia dopravného vybavenia:

- z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia s predloženou projektovou dokumentáciou súhlasíme s podmienkou:
 - umiestnenie dočasnej spevnenej plochy je možnosť rešpektovať len na dobu určitú, a to do doby realizácie výhľadovej verejnoprospešnej stavby D31. „predĺženie nadjazdu nad Panónskou ul. (pri Budatínskej) do územia západne od diaľnice D2 a prepojenie areálu Tesco“, alebo na dobu 10 rokov od vydania právoplatného stavebného povolenia resp. platného povolenia stavebného úradu

z hľadiska riešenia technickej infraštruktúry:

- Predložená projektová dokumentácia pre územné rozhodnutie „Dočasná spevnená plocha“ pre Mercedes, rieši odvedenie zrážkových vôd zo spevnených plôch dažďovou kanalizáciou cez ORL do vsakovacieho zariadenia na pozemku stavebníka. ORL má navrhnutú kapacitu 30 l.s-1. Pre výpočet množstva zrážkových vôd a návrh kapacity vsakovacieho zariadenia bola použitá intenzita 180 l. s-1.ha-1.
- **z hľadiska ochrany povrchových a podzemných vôd s predloženým návrhom hospodárenia so zrážkovými vodami súhlasíme s pripomienkami, ktoré požadujeme zapracovať do projektu pre stavebné povolenie:**

- upozorňujeme, že SHMU aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa zvýšili.
- **Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky v území je potrebné použiť aktualizovanú 20-ročnú návrhovú prívalovú zrážku $p=0,05$, trvajúcu 15 min., s intenzitou $i=244 \text{ l.s-1.ha-1}$ a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácii $k=1$ (podľa SHMÚ 08/2021), aby nebol podhodnotený potrebný zachytaný objem pre prívalovú zrážku (pre lokality Petržalka, Jarovce, Nivy, Trnávka, Ružinov, Staré mesto, Podunajské Biskupice, Vrakuňa, ak je v území štrkové podložie. V prípade komplikovaného podložia navrhnúť retenčné objemy na 50-ročnú návrhovú prívalovú zrážku $p=0,02$, trvajúcu 120 min., s intenzitou $i=80,6 \text{ l.s-1.ha-1}$). Dôvodom uvedených sprísnených požiadaviek sú prebiehajúce klimatické zmeny, ktoré so sebou prinášajú striedanie dlhých období sucha s prívalovými dažďami, ktoré sa vyznačujú svojou extrémnosťou a početnosťou a nebezpečenstvom vzniku lokálnych záplav. Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š. p., BVS, a. s. a SHMÚ.**
- **V technickej správe je potrebné doplniť hydrotechnické výpočty kapacity ORL a vsakovacieho zariadenia s novými aktualizovanými hodnotami návrhovej zrážky.**
- nakladanie s dažďovými vodami musí byť navrhnuté tak, aby nedochádzalo k ich odtekaníu na susedné pozemky.

z hľadiska tvorby zelene/adaptácie na zmenu klímy:

- pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu. Riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území;

z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava žiada:

- všetky parkovacie miesta riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu, tzv. zelené parkoviská,
- v zmysle platnej normy STN 736110 Z1 žiadame na všetkých navrhovaných parkovacích plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch za sebou realizovať výsadbu vysokej zelene v počte minimálne jeden strom na štyri parkovacie miesta v priestore medzi protihľými stojiskami. Pri vysadení vysokej zelene požadujeme splniť dočasnú, preto je potrebné ju umiestniť do veľkosťou primeraných prenosných nádob – kvetináčov.
- 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 a naďalej aktuálne – Adaptačné opatrenia súvisiace so zmenou klímy:
 - všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu - prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území
 - 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.
 - pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu, riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území,
 - v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav,

UPOZORNENIE:

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy 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 nenadobudne 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.

Vzhľadom na to, že došlo k podstatnej zmene skutkových okolností pri riešení návrhu DUR na stavbu „Dočasná spevnená plocha“, pri ktorej sa súčasne navrhuje stavba „Prístavba servisných priestorov - Servisné a predajné centrum Mercedes“ oproti návrhu „Dočasná stavba komunikácie a parkovacích plôch pre Servisno – predajné centrum MERCEDES“. Týmto záväzným stanoviskom sa v zmysle § 140b ods. 3 stavebného zákona nahrádza záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS OUIK 45769/18-333036 zo dňa 05.12.2018, ktoré bolo vydané po posúdení dokumentácie „Dočasná stavba komunikácie a parkovacích plôch pre Servisno – predajné centrum MERCEDES“ z 05/2018.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Príloha: potvrdené výkresy: Koordinačná situácia
1 x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Petržalka

Magistrát – ODI, OUIK – archív