



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

VISSONE, s.r.o.

Stará Vajnorská 17/A
831 04 Bratislava

Váš list
zo dňa **08.02.2023**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIČ 47151/2023-
72969**

Vybavuje / Linka
**Ing. arch. Ján Tyčiak
+421 2 59356 218**

V Bratislave
19.04.2023

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	VISSONE, s.r.o., Stará Vajnorská 17/A , 831 04 Bratislava XX X 821 01 Bratislava
investičný zámer:	„Samoobslužná autoumyváreň“, pozemky reg. „C“ KN: xxxxxxxx XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, k. ú. Nové Mesto
žiadosť zo dňa:	08.02.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie spojené so stavebným konaním
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Marcel Miškovský, autorizovaný architekt 0684 AA
dátum spracovania dokumentácie:	07/2021

Predložená projektová dokumentácia rieši:

návrh umiestnenia objektu samoobslužnej autoumyvárne s troma boxami na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx v k. ú. Nové Mesto. Prevádzka bude slúžiť pre nájomcov a vlastníkov areálu. Súčasťou autoumyvárne je kontajner technológie, ktorý obsahuje elektrický ohrievač na vodu, kompresor na tlakovanie vody do trysiek v jednotlivých boxoch a monitorovanie chodu umyvárky. V prevádzke sa navrhuje miestnosť pre obsluhu technológie a denná miestnosť so sociálnym zariadením. Konštrukcia objektu pozostáva zo skeletu oceľových valcovaných profilov. Boxy budú od seba oddelené ľahkými plášťovými stenami. Objekt obdĺžnikového tvaru s pôdorysnými rozmermi 6,67 x 19,90 m je zastrešený pultovou strechou s max. výškou +4,55 m. Autoumyváreň je napojená na vodovod, elektriku a odkanalizovanie použitej vody spolu s úpravou odpadovej vody v zberných nádržiach.

Stavebné objekty:

- SO 01 – samoobslužná autoumyváreň s troma boxami a dennou miestnosťou pre obsluhu
- SO 02 – kanalizácia autoumyvárky s lapolom a revíznymi šachtami
- SO 03 – kontajner technológie autoumyvárky
- SO 04 – prípojka NN káblom v zemi
- SO 05 – vodovodná prípojka
- SO 06 – upravené spevnené plochy – betónové
- SO 07 – tlaková splašková kanalizácia

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

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

- výmera záujmového územia:	1507,00 m²
- zastavaná plocha autoumyváreň:	117,80 m²
- podlažná plocha autoumyváreň:	117,80 m²
- zeleň na teréne (súčasný stav, bez zmeny):	0,00 m²
- spevnené plochy:	1389,20 m²
- počet podlaží NP:	1
- počet parkovacích miest:	3

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

dopravný prístup k stavbe je zabezpečený z existujúcich ciest, nachádzajúce sa v riešenom areáli, ktoré sa následne pripájajú na ul. Stará Vajnorská. Statická doprava je navrhovaná v počte 3 parkovacích miest na spevnenej ploche.

Hlavné mesto Slovenskej republiky 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 Slovenskej národnej rady 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 01, 02, 03, 05, 06 a 07 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky reg. „C“ KN: 23079/10, 23079/60, 23079/61, k. ú. Nové Mesto**, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA VÝROVY, distribučné centrá, sklady, stavebníctvo, číslo funkcie 302, stabilizované územie**

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia slúžiace pre umiestňovanie skladových areálov, distribučných a logistických centier ako aj trvalé stavebné dvory a zariadenia, vrátane dopravného a technického vybavenia a plôch líniovej a plošnej zelene.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: zariadenia a areály veľkoobchodných skladov a distribučných centier, logistické parky, areály stavebnej výroby vrátane stavebných dvorov a zariadení

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb a súvisiacej distribúcie, zariadenia administratívy a vedeckého výskumu súvisiace s funkciou, zariadenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Prípustné v obmedzenom rozsahu: v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: zariadenia občianskej vybavenosti súvisiace s funkciou, byty v objektoch určených pre inú funkciu – služobné byty, zeleň líniovú a plošnú, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného systému, zariadenia na zber odpadov

Nepripustné: v území nie je prípustné umiestňovať najmä: bývanie okrem prípustného v obmedzenom rozsahu, zariadenia občianskej vybavenosti presahujúce význam územia funkcie, zariadenia veľkoobchodu a veľkoplošného maloobchodu, obchodné centrá a veľkoobchodné strediská, zariadenia školstva, ubytovacie a stravovacie zariadenia cestovného ruchu, kongresové a veľtržné areály, zariadenia pre kultúru, zábavu a cirkev, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, areálové a kryté zariadenia športu a voľného času, areály priemyselných podnikov, stavby pre individuálnu rekreáciu, zariadenia

pre poľnohospodársku výrobu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem zariadení na zber odpadov, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Intenzita využitia územia: záujmové pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. ÚPN v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné 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. Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen z výšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **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 území 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:**

- vo funkčnom využití územia: **distribučné centrá, sklady, stavebníctvo**, číslo funkcie 302, patria zariadenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia s príslušnými súvisiacimi činnosťami medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy;

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

	plošné bilancie	intenzita záujmové územie
- výmera záujmového územia:	1507,00 m ²	
- zastavaná plocha:	117,80 m ²	IZP = 0,08
- podlažná plocha (NP):	117,80 m ²	IPP = 0,08
- započítateľná zeleň: nedochádza ku zmene súčasného stavu, nakoľko je ku dnešnému dňu celá plocha spevnená		

Navrhovaná stavba **oddržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: **distribučné centrá, sklady, stavebníctvo**, číslo funkcie 302, stabilizované územie

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:	Samoobslužná autoumyváreň
-----------------------	----------------------------------

na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Nové Mesto
miesto stavby:	Stará Vajnorská ul.

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky 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 riešenia dopravného vybavenia:

Z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia k objektu samoobslužnej autoumyvárne v k. ú. Nové Mesto **nemáme pripomienky**.

- V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

Predložená projektová dokumentácia navrhuje samoobslužnú autoumyvárku s tromi boxami. Denná spotreba vody na umývanie aut 9 600 l/deň. Splaškové vody budú napojené výtlačným potrubím do verejnej kanalizácie. Odpadové vody z autoumyvárne budú predčistené v sedimentačnej nádrži s objemom 10 m³ a následne v ORL s kapacitou 3 l/s. Z ORL budú predčistené vody odtekať do prečerpávacej nádrže, odkiaľ budú prečerpávané v množstve 3 l/s do existujúcej dažďovej kanalizácie. Množstvo olejov zo sedimentácie odpadových vôd 0,02 m³/rok, množstvo kalov obsahujúcich nebezpečné látky, minerálne a chemické látky 4,0 t/rok.

S predloženým návrhom súhlasíme s podmienkami, ktoré je potrebné zapracovať do dokumentácie pre stavebné povolenie:

- Stavebník je povinný predložiť súhlasné stanovisko vlastníka existujúcej dažďovej kanalizácie, do ktorej chce vypúšťať predčistené vody v množstve 3 l/s a zároveň deklarovať kapacitu vsakovacieho objektu na dažďovej kanalizácii.
- Predložiť súhlasné stanovisko SVP, š.p., ako správcu povrchových a podzemných vôd, s vypúšťaním odpadových vôd z autoumyvárne do podzemných vôd v množstve 3 l/s.
- **V prípade, že stavebník nepredloží súhlasné stanovisko vlastníka dažďovej kanalizácie a SVP, š.p., je potrebné návrh odvádzania odpadových vôd z autoumyvárky preriešiť do verejnej kanalizácie a predložiť súhlasné stanovisko BVS, a.s.**
- Do projektu pre stavebné povolenie doplniť zákres dažďovej kanalizácie zo spevnených plôch strechy autoumyvárne.
- Odpadová voda z autoumyvárne bude mať zmenenú kvalitu, čo je nutné pred jej vypustením do dažďovej kanalizácie pravidelne merať (min. 1/2 rok) v nádrži na prečerpávanie vôd. Výsledky meraní uchovávať pre prípad kontroly z OÚ Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia (OU BA, OŽP).
- Ku kolaudácii je stavebník povinný predložiť zmluvu s oprávnenou organizáciou na likvidáciu ropných látok z ORL a kalov zo sedimentačnej nádrže.
- Upozorňujeme, že kanalizácia s ORL a prečerpávacou stanicou sú vodné stavby a na ich povolenie je potrebné rozhodnutie vodoprávneho orgánu, ktorým je OU BA, OŽP.
- Zároveň je potrebné požiadať vodoprávny orgán o povolenie na vypúšťanie odpadových

vôd do podzemných vôd v zmysle § 21 ods.1 písm. c) zákona 364/2004 Z.z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon).

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, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy;

z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy rešpektovať v ďalšom stupni dokumentácie ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a v prípade možnosti zatieniť stromami;
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami na polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;

z hľadiska budúcich majetkovo - 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:

Časť záujmovej lokality sa nachádza v ochrannom pásme železničných tratí.

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.

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

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.

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.

Príloha: potvrdené výkresy: Situácia koordinačná, M 1:300

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto
potvrdené výkresy: Situácia koordinačná, M 1:300
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Juraj Šujan v.r.
hlavný architekt