



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

IRS - inžiniering, s.r.o.
Česká 3002/7
831 03 Bratislava

Váš list

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 54625/2024-
497967/Mar**

V Bratislave
22.08.2024

VEC:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	AUTOPOLIS, a.s., Panónska cesta 3775/32, 851 04 Bratislava, v zastúpení IRS - inžiniering, s.r.o.
stavba:	Odstavné státi a plochy Petržalka, Bratislava
pozemky, parc. č., k. ú.:	3091/4, 5, 15, 17, 20, 21, 60, 71, 72, 84, 94, 95, 96, 102; 3095/11, 20, 21,73,104; k. ú. Petržalka
miesto stavby:	Panónska cesta
žiadosť doručená dňa:	21.06.2024
typ konania podľa stavebného zákona uvedený v žiadosti:	zlúčené územné a stavebné konanie
druh podanej dokumentácie:	pre územné rozhodnutie a stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	ENDORFINE, s.r.o., Svätoplukova 31, 821 08 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Tomáš Dupkala autorizovaný architekt 1627AA
dátum spracovania dokumentácie:	02/2024

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

N E S Ú H L A S Í

so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b) a ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 31f ods. 2 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, vydáva ako príslušný orgán územného plánovania vo veci posudzovanej stavby **záväzné stanovisko podľa § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 až 5 a ods. 9 až 12, § 40a ods. 3, 4 a 6, § 40b a § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov a § 31f zákona č. 377/1990 Zb..**

Predložená projektová dokumentácia rieši: výstavbu oplotených odstavných státí a plôch pre potreby priláhej predajne vozidiel Autopolis. Stavebné objekty: SO 101 Oplotenie; SO 201 Príprava územia a hrubé terénne úpravy; SO 301 Kanalizácia dažďová (vrátane vsakovacích objektov a ORL); SO 401 Prípojka NN; SO 402 Areálový rozvod NN a areálové osvetlenie; SO 501 Sadové úpravy; SO 601 Areálové komunikácie a spevnené plochy; SO 602 Úprava miestnej komunikácie.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: súčasťou stavby je okrem iných aj stavebný objekt SO 601 Areálové komunikácie a spevnené plochy, ktorý tvorí v území okruh vedený bezprostredne za hranicou ochranného pásma VVN, ktoré križuje v dvoch miestach.

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Vnútroareálová komunikácia je s ohľadom na priestorové pomery (najmä ochranné pásmo VVN) navrhnutá v základnej šírke 3,0 m. Pozdĺž nej je umiestnený parkovací pruh šírky 2,0 m, za časťou ktorého je plocha pre kolmé odstavovanie vozidiel. Následne komunikácia kolmo križuje ochranné pásmo VVN komunikáciou so šírkou 6,0 m. V úseku v dotyku s obslužnou komunikáciou OC Danubia s ohľadom na ochranné pásmo VVN a jestvujúcu komunikáciu nemá dostatočnú šírku pre umiestnenie jazdného a parkovacieho pruhu. Preto je navrhnuté na celej šírke komunikácie (4,15 – 4,60 m) zriadiť odstavnú plochu pre vozidlá, ktoré tak budú prezentované a viditeľné z príslušného priestoru.

Stavebný objekt SO 602 Úprava miestnej komunikácie rieši výstavbu pripojenia navrhovaného areálu pre odstavovanie vozidiel na Panónskej cesty a úpravu chodníka v tomto úseku. S ohľadom na uvažované využitie areálu je vjazd jednopruhový a umožňujúci iba odbočenie vpravo (k predajni Autopolis), navrhnutý v šírke 3,0 m, prejazd chodníkom je cez nábehový obrubník, pričom chodník je navrhnutý so šírkou 2,0 m.

Nároky na statickú dopravu sú uvažované v počte 88 stojísk na teréne. V zmysle textovej časti PD je konštatované, že množstvo skutočne odstavených vozidiel závisí najmä od druhu a veľkosti vozidiel, ako aj od schopností zamestnancov efektívne vozidlá odstaviť. Tiež je v rámci popisu k statickej doprave uvedené, že areál nebude mať stálych zamestnancov ani návštevníkov, preto sa statická doprava neposudzuje.

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

výmera záujmového územia:	6 025,00 m²
zeleň:	3 572,00 m²
spevnené plochy:	2 453,00 m²
počet parkovacích miest:	88

Posúdenie návrhu stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. 3091/4, 5, 15, 17, 20, 21, 60, 71, 72, 84, 94, 95, 96, 102; 3095/11, 20, 21, 73, 104, k. ú. Petržalka**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENE, ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130, rozvojové územie**

Intenzita využitia územia:

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. 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.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

– **z hľadiska funkčného využitia územia:**

- vo funkčnom využití územia: ostatná ochranná a izolačná zeleň, kód funkcie 1130 patria odstavné státi a parkoviská medzi spôsoby využitia prípustné v obmedzenom rozsahu;
- V zmysle záväznej časti ÚPN mesta sa požaduje interpretovať funkčné skupiny nasledovne: *Funkcie prípustné v obmedzenom rozsahu sú funkcie, ktoré nie sú v rozpore so základným funkčným využitím. Ich umiestňovanie však musí byť posudzované jednotlivo pre konkrétne územie na základe urbanistických kritérií, vplyvu na životné prostredie i vlastností, potrieb a podmienok konkrétneho územia.*
- k podielu funkcií vo funkčnej ploche: PD preukazuje podiel funkcií len s vymedzením pre novú spevnenú plochu, ale neberie do úvahy tú istú funkčnú plochu v areáli „Autopolis“, na ktorý je predložený zámer funkčne aj prevádzkovo naviazaný;
- Nakoľko plocha zelene ako prevládajúcej funkcie v celom záujmovom území vo funkčnej ploche 1130 - ostatná ochranná a izolačná zeleň nie je preukázaná, **nie je možné konštatovať súlad s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.**

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že predložená navrhovaná zmena dokončenej stavby nie je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, opierajúc sa o zásady a regulatívy záväznej časti ÚPN, orgán územného plánovania z hľadiska ním chráneného verejného záujmu **odôvodňujeme:**

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- predložený zámer nepreukazuje, k čomu budú slúžiť navrhované spevnené plochy (parametre parkoviska, resp. odstavných plôch svojím rozmiestnením nenapíňajú), čiže nie je možné vyhodnotiť, či je funkčne v súlade s funkčným využitím. Zároveň projektová dokumentácia v technickej správe na str. 5 uvádza „Objekt predstavuje odstavnú plochu pre potreby prilahlej predajne vozidiel,..“ čiže funkcia navrhovaných spevnených plôch je navrhnutá ako „skladová plocha pre predajné vozidlá“, čo je v rozpore s funkčným využitím funkčnej plochy ako stavba, zariadenie nesúvisiace s funkciou;
- k podielu funkcií vo funkčnej ploche: navrhované plochy sú technicky (elektrická prípojka) aj funkčne previazané s územím a existujúcim areálom „Autopolis“. Vzhľadom na rozsah rozvojovej funkčnej plochy 1130, ktorý zasahuje až do areálu „Autopolis“ je potrebné túto funkčnú plochu pri vyhodnotení podielu funkcií spočítať ako celok, čiže vymedziť riešené územie s ohľadom na rozsah územia vo vlastníctve investora/investorov ako aj funkčne a prevádzkové previazanosti zámeru na existujúce objekty (vzhľadom na pokrytie, napr. nárokov statickej dopravy a pod.). Vzhľadom na funkciu rozvojového územia je potrebné, aby v záujmovom území vrátane existujúceho areálu vo funkčnej ploche 1130 bola prevládajúcou funkciou zeleň líniová a plošná.

Mestská časť Bratislava - Petržalka vyjadrením číslo 7566/2024/RÚRaGIS/39763 zo dňa 09.07.2024 vyjadrila nesúhlas s navrhovanou stavbou „Odstavné státi a plochy Petržalka, Bratislava“ s odôvodnením:

- Posudzovaný zámer v riešenom území nie je v súlade s ÚPN mesta z hľadiska intenzity využitia záujmového územia, ktorým je celá funkčná plocha dotknutá investičným zámerom, určeného na funkčné využitie plôch ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130. Realizáciou navrhovanej stavby by plošná a líniová zeleň mala v celej funkčnej ploche dotknutej investičným zámerom podiel len 48% a nebola prevládajúcou funkciou.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k posudzovanej stavbe v zmysle ustanovení § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, na podklade odborného posúdenia oddelení magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem nesúhlasí, nakoľko projektová dokumentácia nie je úplná, čo sa týka riešenia dopravy a tiež obsahuje viaceré nedostatky:

- v PD žiadame zdôvodniť účel návrhu nových parkovacích plôch, ako aj odôvodniť navrhovaný počet 88 PM (z čoho tento počet vychádza, nakoľko nie je súčasťou PD výpočet nárokov statickej dopravy);
- v dokumentácii žiadame zhodnotiť súčasné nároky statickej dopravy pre prevádzku Autopolis.

UPOZORNENIE:

Toto záväzné stanovisko nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko 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.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza záväzné stanovisko dotknutého orgánu požadované podľa osobitných predpisov a stanovisko dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov.

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. 4 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.

Co: MČ Bratislava – Petržalka
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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