



ATELIÉR A. BKPŠ ŠUTEK s.r.o.
Trnavská 61
821 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS OUIK 45679/17 – 317546 Ing. Petrová / kl.491 27.9.2017

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	HÍLEK a spol.,a.s., Vajanského 24, 905 01 Senica
investičný zámer:	„Autocentrum VW – HÍLEK – PRESTAVBA a DOSTAVBA“ – zmena dokončenej stavby Saratovská ul.č. 26/A, Bratislava – Dúbravka
žiadosť zo dňa:	2.6.2017
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Andrej Šutek * 1541 AA*
dátum spracovania dokumentácie:	02/2017, revidovaná v 05/2017
doložené doklady:	1 x projektová dokumentácia

Predložená dokumentácia rieši: zmenu dokončenej stavby – nebytovej budovy (predajnej a dielenskej haly) autocentra SEAT na Saratovskej ul. v Bratislave na autosalón VW v rozsahu: búracie práce; stavebné úpravy; nadstavba a prístavba; úprava spevnených plôch areálu; vytvorenie parkovacích a skladových priestorov pre autá v suteréne a na streche objektu; zmena dopravného napojenia stavby (nové napojenie z Dúbravčickej ul.); napojenie na inžinierske siete a rekultivácia plôch zelene.

Autosalón je riešený ako voľne stojaci, jednopodlažný halový priestor obdĺžnikového pôdorysu s vloženou galériou s priestormi salóna, galérie, skladovej a dielenskej časti a s parkovaním na časti prestrešenia.

Priestor salónu je zónovaný na výstavu automobilov, informačný pult, pracovisko predajcov, príjem vozidiel do servisu, predaj náhradných dielov a hygienické zariadenie pre návštevníkov a technickú miestnosť. Galéria je prístupná schodiskom zo salónu, ktoré sprístupňuje aj suterén so skladmi automobilov a pneumatík, so strojom a autovýt'ahu a ČOV z umyvárky áut. Na galérii sú riešené kancelárie, hygienické zázemie a šatne zamestnancov, kotolňa, serverovne a časť skladu náhradných dielov. Na salón nadväzuje prevádzka dielní s oddeleným boxom príjmu áut do servisu, skladové priestory, denná miestnosť a hygienické zázemie zamestnancov. Na severnom nároží je riešená autoumyváreň s technickou miestnosťou a autovýt'ah umožňujúci prístup áut do

suterénu a aj na strechu objektu, kde sa nad dielenskou časťou navrhuje plocha pre parkovanie 30 áut.

Nároky na statickú dopravu sú riešené v celkovom počte 76 stojísk (požadovaných 69 stojísk) z toho 30 p.m. (na časti strechy autosalónu), 16 p.m. (na 1.PP), 30 p.m. exteriérových na areálových spevnených plochách.

Ďalej sa navrhuje úprava spevnených plôch areálu a úprava a rekonštrukcia napojenia na inžinierske siete (rekonštrukcia vodovodu a kanalizácií, nová prípojka plynu, nový odlučovač ropných látok, nová retenčná nádrž dažďových vôd, prípojka NN a areálový rozvod NN, prípojka SLP, areálový DATA rozvod).

Navrhuje sa zmena dopravného napojenia stavby (areálu) z Dúbravčickej ul., navrhovaným odbočovacím pruhom (úprava sa dotkne úseku MK v dl. 39,2m); navrhuje sa chodníka pre peších, súbežne s Dúbravčickou ul., od križovatky so Saratovskou ul., po hranicu riešeného územia na východnej strane.

Bilancie intenzity využitia územia (uvedené v dokumentácii):

- plochy areálu vo vlastníctve investora: 6421 m² (3649 m² vo f.p. 201; 2772 m² vo f.p. 1110)
- zastavaná plocha objektom: 1472 m² (súčasný stav 892 m²)
- podlažná plocha: 2086 m² (súčasný stav 1080 m²)
- spevnené plochy areálové: 1633 m² (súčasný stav 2214 m²)
- plocha zelene: 544 m² (súčasný stav 543m²)
- intenzita na výmeru pozemkov vo f.p. 201: IZP: 0,40 (súčasný stav 0,24), IPP: 0,57 (súčasný stav 0,30), KZ: 0,15 (súčasný stav 0,15)

Bilancie na celú funkčnú plochu 201:

- plocha územia: 14566 m²
 - zastavaná plocha 5669m² (súčasný stav: 5089m²)
 - podlažná plocha: 22186 m² (súčasný stav: 21180 m²)
 - plocha zelene: 3663 m² (súčasný stav : 3662 m²)
- :IZP: 0,38 (súčasný stav: 0,35), IPP: 1,52 (súčasný stav: 1,45), KZ: 0,25 (súčasný stav:0,24)

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, § 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, ktorého súčasťou sú pozemky parc.č. 3426/1, 3426/4, 3426/6, 3426/7, 3426/3, 3421/2 a 3428/1 v k.ú. Dúbravka (ďalej záujmové pozemky), stanovuje územný plán Hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007 v znení zmien a doplnkov, funkčné využitie územia:

- **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, stabilizované územie**, (parc.č. 3426/4, 3426/1, 3426/6, 3426/7, 3426/3 v k.ú. Dúbravka)
- **parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110, stabilizované územie**, (pozemok parc.č. 3428/1 v k.ú. Dúbravka),
- **námestia a ostatné komunikačné plochy** (parc.č. 3421/2 v k.ú. Dúbravka)

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 s 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

- **parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110, stabilizované územie**

Podmienky funkčného využitia plôch: Územia parkovej a sadovnícky upravenej zelene s úpravou lesoparkového charakteru.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: parky, sadovnícka plošná a líniová zeleň, lesoparkové úpravy

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä: vodné plochy

Prípustné v obmedzenom rozsahu: v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: pobytové lúky, ihriská a hracie plochy, drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, náučné chodníky, turistické a cyklistické trasy, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy

Nepripustné: parkinggaráže nad terénom, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

- **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.

Intenzita využitia územia: záujmové pozemky 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, pristavieb, 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.

Investičný zámer z hľadiska navrhovanej funkcie - zariadenie obchodu a služieb, patrí medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu (č. f. 201). Stavba navrhovaná podlažnosťou, stavebno-technickým a objemovým riešením a intenzitou využitia územia rešpektuje charakteristické princípy stabilizovaného územia funkčnej plochy 201. Zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti, ktoré sa navrhujú aj na pozemkoch, ktoré sú súčasťou funkčných plôch: parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy (č.f. 1110) a námestia a ostatné komunikačné plochy, patria medzi prípustné, resp. prípustné v obmedzenom rozsahu spôsoby využitia funkčných plôch.

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:	„Autocentrum VW – HÍLEK – PRESTAVBA a DOSTAVBA“ – zmena dokončenej stavby Saratovská ul.č. 26/A, Bratislava – Dúbravka
na pozemkoch parc.č.:	3426/1, 3426/4 a 3426/6 (objekt autocentra, parkovacie plochy, areálová vybavenosť), 3421/2, 3426/3,6,7 a 3428/1 (dopravná a technická infraštruktúra)
v katastrálnom území:	Dúbravka
miesto stavby:	Saratovská ul. , Dúbravčická ul.

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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- v predmetnej lokalite evidujeme viacero trás inžinierskych sietí, ktoré je potrebné v území rešpektovať a pred začatím zemných prác požadujeme trasy presne zamerať, vytýčiť a vykonať príslušné opatrenia,

z hľadiska technickej infraštruktúry:

- čisté dažďové vody odporúčame odvádzať do vsakovacích zariadení,

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č. 8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy,
- všetky plochy zasiahnuté navrhovanou stavebnou činnosťou bezodkladne po ukončení prác uviesť do pôvodného stavu,
- odporúčame pre zlepšenie mikroklimy a citlivejšie zakomponovanie zámeru do územia pri riešení vychádzať z ust. zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon), prípadne STN 736110/Z1 – projektovanie miestnych komunikácií Zmena 1, kde sa určuje: „ Na všetkých parkovacích plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch za sebou, realizovať výsadbu vysokej zelene v počte min. 1 strom na 4 parkovacie miesta medzi protihľými stojiskami“,
- odporúčame navrhované spevnené plochy riešiť z vodopriepustného materiálu (napr. zatrávňovacie tvárnice),

- 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 záujmov oddelenia dopravného inžinierstva:

- v zmysle ÚPN sú v predmetnom území plánované výhľadové dopravné stavby: vedenie hlavnej cyklotrasy pozdĺž Dúbavčickej ul. aj Saratovskej ul. na strane záujmových pozemkov; trasovanie nosného systému MHD pozdĺž Saratovskej ul. – v tomto úseku uvažovaná tunelová razená trasa; predĺženie električkovej trate z Dúbravky do Devínskej Novej Vsi; predĺženie Dúbavčickej ul. (komunikácie f.t. C1 s MHD v kat. MO14) po ulicu Podháj v Lamači; prepojenie Dúbavčickej ulice na kolektory diaľnice D2,
- z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia súhlasíme s podmienkou, **že navrhnuté dopravné pripojenie bude dočasné (stavba dočasná)**, do doby realizácie prestavby križovatky, rozšírenia komunikácie a vedenia cyklotrasy. Stavebník je povinný dopravné riešenie na vlastný pozemok skoordinať v procese projektovej prípravy s predmetnými dopravnými investíciami a nové dopravné napojenie areálu následne zrealizovať na vlastné náklady,

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 pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

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 1 x sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Prílohy: koordinačná situácia, REZ pozdĺžny, (2x PD iba žiadateľovi),
Co: MČ Bratislava – Dúbravka + prílohy 2x
Magistrát – GTI, ODI