



PRESS & BURG Consulting s.r.o.
Hrobákova 1
851 02 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
21.02.2020 MAGS OUIC Ing. arch. Záhorská/610 17.04.2020
44866/20-82317

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	umyvarka s.r.o.
investičný zámer:	„Autoumyváreň“ , stavba na dobu určitú do doby rozšírenia Ul. Svornosti
žiadosť zo dňa:	21.02.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení stavby
druh podanej dokumentácie:	projekt pre dodatočné stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Marcel Hipík, Ing. Ľuboš Drozda
dátum spracovania dokumentácie:	marec 2019

Dodatočné povolenie stavby:

Predmetom posudzovania je započatá realizácia stavby bez stavebného povolenia. Dňa 21.02.2020 ste požiadali listom o vydanie záväzného stanoviska Hlavného mesta SR Bratislava k dodatočnému povoleniu stavby „**Autoumyváreň**“, v k.ú. Podunajské Biskupice. K žiadosti bola predložená projektová dokumentácia k dodatočnému povoleniu stavby: „**Autoumyváreň**“, na pozemkoch parc. č. xxxxxxxxxx, v k.ú. Podunajské Biskupice.

Predložená dokumentácia rieši:

stavbu autoumyvárne spolu s parkovaním a areálovými rozvodmi inžinierskych sietí v existujúcom areáli autoservisu. Objekt autoumyvárne je prízemný, obsahuje 3 x umývací box a konštrukčne tvorený z montovanej ocelevej konštrukcie, bez opláštenia. Stavba je doplnená o technickú miestnosť (kontajner), v ktorej je umiestnená technológia autoumyvárne. Objekt tvorí doplnkovú funkciu k autoservisu, je samostatne stojaci s obdĺžnikovým pôdorysom s celkovými rozmermi 18,48 x 6,70 m. Strecha je rovná s výškou atiky + 4,24 m od okolitej spevnenej plochy ± 0,000.

Dopravná obsluha je riešená z Ul. Svornosti jestvujúcou účelovou komunikáciou Pasienková ulica. Plocha riešeného územia je 1140 m², zastavaná plocha autoumyvárne 123,82 m², plocha zelene celkom 351,12 m², spevnené plochy spolu 362,06 m².

Plošné bilancie a indexy (v rámci celého riešeného územia – autoservis + autoumyváreň):

zastavaná plocha	426,82 m ² (autoservis 303 m ² , autoumyváreň 123,82 m ²)	IZP 0,374
podlažná plocha	521,54 m ² (autoservis 397,72 m ² , autoumyváreň 123,82 m ²)	IPP 0,46
plocha zelene	351,12 m ²	KZ 0,308

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:

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmová parc. č. xxxxxxxxxxxx, stanovuje funkčné využitie územia:

- **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502, rozvojové územie, kód D**

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 požiarnu a civilnú obranu.

Intenzita využitia územia:

Predmetné parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu: **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných**, kód regulácie **D**

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
D	0,9	502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,40	0,15

Poznámka:

index podlažných plôch (IPP) udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k ÚPN hl. m. z hľadiska funkčného využitia a intenzity využitia územia:

Stavba autoumyvárne je umiestnená vo funkčnej ploche zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, kde sú tieto objekty z hľadiska funkcie prípustné.

indexy dosahované stavbou

indexy v zmysle ÚPN hl.m.SR Bratislava

IZP = 0,37.....0,40 max - vyhovuje
 IPP = 0,46.....0,9 max - vyhovuje
 KZ = 0,31.....0,15 min – vyhovuje

Z uvedeného vyplýva, že objekt nie je v rozpore s Územným plánom hl. mesta SR Bratislava, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

**Hlavné mesto SR Bratislava
 S Ú H L A S Í**

s dodatočným povolením stavby na dobu dočasnú:	„Autoumyváreň“, stavba na dobu určitú do doby rozšírenia Ul. Svornosti
na parcele číslo:	XXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Podunajské Biskupice
miesto stavby:	Ul. Svornosti

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 riešenia verejného dopravného vybavenia:

*Predložená je upravená PD pre dodatočné stavebné povolenie na stavbu autoumyvárne – **stavbu na dobu určitú, do doby rozšírenia Ulice svornosti (marec 2019 t. j. ako pôvodná PD)**; v zmysle textovej časti PD je stavba zrealizovaná. Opakovane však upozorňujeme, že v čase našej obhliadky miesta dňa 07. 06. 2019 bola z predmetnej stavby zrealizovaná iba základová doska objektu autoumyvárne; vnútroareálové plochy a vjazd do areálu boli v zásadnom rozsahu nespevnené, čo je v nesúlade s textom PD.*

- poloha riešeného areálu a jeho dopravná obsluha je viazaná na nadradenú komunikačnú sieť – cestu I/63 (Ul. svornosti), ktorá je v zmysle celomestskej koncepcie riešenia dopravy podľa ÚPN hl. m. SR Bratislavy, 2007 v znení zmien a doplnkov navrhnutá na prestavbu - rozšírenie na 4-pruhovú komunikáciu
- záujmový areál sa javí v kontakte s uvedeným výhľadovým dopravným zámerom, aktuálne riešená stavebná úprava areálu však nemusí byť s dopravným výhľadom v priamej kolízii; ako zásadne kolízne s výhľadovým stavom v území, a teda výhľadovo neprípustné, je dopravné pripojenie dotknutého územia jestvujúcou (účelovou) komunikáciou „predĺžená“ Pasienková ul. priamo na Ul. Svornosti
- predložená projektová dokumentácia definuje stavbu ako stavbu na dobu určitú, do doby rozšírenia Ulice svornosti

- **na základe uvedeného** s dodatočným povolením stavby na dobu určitú, do doby rozšírenia - úpravy cesty I/63 (Ulice svornosti) na 4-pruh **súhlasíme, s podmienkou realizácie stavebnej úpravy vjazdu do areálu a stavebnej úpravy dopravného pripojenia „predĺženej“ Pasienkovej ul. na Ul. svornosti v zmysle predloženej PD;** súčasne výjazd z riešenej lokality na Ul. Svornosti podmieňujeme prikázaným smerovaním vpravo.

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- 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 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.

ODPORÚČANIE:

Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:

- zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko – geologické pomery v území;
- dopracovať projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu sadových úprav;
- z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj zelené fasády; v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov. Predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav, ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky.

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 sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Podunajské Biskupice, Stavebný úrad + potvrdená situácia,
Magistrát – OUIC, ODI