

**DEV-ING, s. r. o.**
Rovná 50
900 31 Stupava

Váš list číslo/zo dňa
bez čísla

Naše číslo
MAGS OUIK 58805/19-484000

Vybavuje/linka
Ing. arch. Barutová

Bratislava
19.5.2020

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	AQUARAMA SLOVAKIA, s. r. o., Lučenec
investičný zámer:	Samoobslužná autoumyváreň Panónska cesta, Bratislava
žiadosť zo dňa:	13.11.2019, doplnená dňa 19.5.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	projekt stavby
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Michal Slobodník
dátum spracovania dokumentácií:	09/2019, upravená 05/2020

Predložená dokumentácia rieši: umiestnenie novostavby samostatne stojacej samoobslužnej autoumyvárne. Prevádzka je dispozične rozčlenená na 7 prevádzkových priestorov; 5 priestorov na samoobslužné umývanie (5 boxov), jeden umývací portál a priestor, kde bude umiestnená technológia umyvárne. Počet státí na samoobslužné umývanie je 5 + 1 a počet státí na čistenie interiérov je 3.

Vnútroareálové spevnené plochy budú riešené ako pojazdná plocha do 3,5 t s krytom z betónovej zámkovej dlažby hr. 80 mm, ohraničená cestnými obrubníkmi, ktorú bude čiastočne lemovať zatravnená plocha. Doplnkovou funkciou sú dva ostrovčeky vybavené doplnkovými zariadeniami na čistenie interiérov pre automobily s tromi parkovacími miestami.

Predpokladaná projektovaná umývacia kapacita linky je 2 autá za hodinu, čo pri pracovnej dobe 8 hod. za deň a 360 pracovných dňoch predstavuje cca 5760 áut za rok. Nakoľko prevádzka je závislá od požiadaviek zákazníkov, môže skutočná kapacita autoumyvárne byť rozdielna.

Dopravná obsluha areálu je riešená po účelových komunikáciách priľahlej ČSPL Lukoil, bez zmeny nadradeného dopravného pripojenia na Panónsku cestu

Údaje k zámeru v zmysle predloženej dokumentácie, spracovanej a potvrdenej subjektom odborne spôsobilým (Ing. Michal Slobodník, 09/2019, upravená 05/2020):

Plocha riešeného územia: 1 632,00 m²
Zastavaná plocha: 257,60 m²
Podlažná plocha: 257,60 m²

Spevnené plochy: 883,90 m²
 Plochy zelene: 490,50 m²

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, súčasťou ktorého sú záujmové parc. č. **xxxxxxxxxxxxxx** je stanovené funkčné využitie územia:

občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie **201**, t. j. 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.

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb.

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:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
H	2,1	201	OV celomestského a nadmestského významu	intenzívna zástavba charakteru obchodných a kultúrno-spoločenských komplexov	0,52	0,15
				zástavba mestského typu	0,35	0,25
				zariadenia areálového charakteru a komplexy s nárokom na vyšší podiel zelene (napr. zdravotníctvo)	0,30	0,30

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.

Pre posúdenie investičného zámeru nachádzajúceho sa len v časti funkčnej plochy platia na ploche, na ktorej má byť realizovaný zámer zástavby definície a ukazovatele intenzity využitia územia (vrátane koeficientu zelene) záväznú pre celú funkčnú plochu.

Dosahované indexy na riešené územie v zmysle predloženej dokumentácie sú:

IPP 0,16
 IZP 0,16
 KZ 0,30

Po posúdení predloženej dokumentácie konštatujeme, že uvažovaný zámer nie je v rozpore 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 Panónska cesta, Bratislava
na parc č.:	XXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Petržalka
miesto stavby:	Panónska cesta

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**:

- na navrhovaných trávnatých plochách žiadame v maximálne možnej miere riešiť aj výsadbu vzrastlej zelene
- z hľadiska ochrany vôd žiadame rešpektovať výsledky a opatrenia vyplývajúce z HG posúdenia, stanovisko BVS a. s., povolenie orgánu štátnej vodnej správy na osobitné užívanie vôd podľa §21 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov, povolenie na vodné stavby podľa §26 zákona č. 364/2004 Z. z. zákon č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach, Nariadenie Vlády SR č. 269/2010 Z. z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd.
- žiadame vykonávať kontrolu prevádzky a kvality vypúšťaných odpadových vôd z ČOV a dodržiavať prípustné limity v súlade s NV SR č. 269/2010 Z. z.
- 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 (ďalej jen „VZN“), ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, najmä s ustanovením § 7 ods. 4 písm. c) spomenutého VZN, podľa ktorého je osoba vykonávajúca akékoľvek zásahy do verejnej zelene v zmysle zabezpečenia ochrany drevín povinná v odôvodnených prípadoch po písomnom súhlase vlastníka pozemku viesť výkopovú ryhu v koreňovej zóne stromu minimálne vo vzdialenosti štvornásobku obvodu kmeňa meraného vo výške 1,3 m, najmenej však 2,5 m od päty kmeňa
- 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
- upozorňujeme, že časť záujmových pozemkov sa nachádza v ochrannom pásme železničných tratí

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

- „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 protiahlymi stojiskami.“

Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia a adaptácie na zmenu klímy Hlavné mesto SR Bratislava žiada:

- parkovacie plochy na prírodnom teréne riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovaciami tvárniciami.
- ploché strechy na objektoch riešiť ako vegetačné strechy, nepochôdzne strechy ako extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 25 cm).
- 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. V ďalšom stupni dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav, ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky.
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav.
- zachytávanie zrážkových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území.

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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Príloha: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Petržalka
Magistrát – OUP, ODI, OUIC – archív