



Ing. Pavol Vojtaššák-GLOBAL s. r. o.
Vyšehradská 3030/9
851 06 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
bez čísla MAGS OUIIC 57481/21-445498 Ing. Martančík/580 22.10.2021

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	MB panónska, s. r. o., Bratislava
investičný zámer:	Prístavba servisných priestorov_Servisné a predajné centrum Mercedes
žiadosť zo dňa:	16.07.2021, doručená dňa 19.07.2021
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Karol Kállay
dátum spracovania dokumentácie:	02/2021

Predložená dokumentácia rieši: prístavbu servisných priestorov k existujúcemu objektu servisno - predajného centra Mercedes - Benz na Panónskej ceste. Prístavba má tri poschodia a je určená na servisné pracoviská, lakovňu, klampiarne a skladové priestory na 1.NP, hygienické zázemie pre personál na 2.NP a sklad automobilových dielov a pneumatík na 3.NP. Objekt je prepojený s pôvodnou budovou prejazdom pre autá, zároveň má dve protiľahlé brány pre vjazd vozidiel. Napojený je na areálové existujúce komunikácie.

Objekt je osadený na existujúcej spevnenej ploche. Statická doprava je v predloženej dokumentácii navýšená pre potreby novej prístavby v celkom počte 5 nových parkovacích miest v zmysle STN 73 6110/Z2. Pre celý autosalón aj s novou prístavbou je potrebných spolu 74 stojísk.

Dokumentácia rieši odkanalizovanie navrhovanej prístavby delenou kanalizáciou. Dažďové vody zo strechy sú odvedené do podzemnej akumuláčnej nádrže (AN) 12 m³ odkiaľ je zrážková voda prečerpávaná do existujúcej umývacej linky osadenej v pôvodnom objekte. Prebytočné vody z AN sú cez bezpečnostný prepád odvádzané do areálovej kanalizácie. Znečistené vody z parkovacích miest a umývacej linky majú byť predčistené v jestvujúcom ORL.

V dotknutom území evidujeme súbežne požiadavky na umiestnenie dvoch súvisiacich zámerov investora, pričom pre stavby sú spracované samostatné DUR a samostatne sú predkladané na vyjadrenie:

DUR na stavbu „Dočasná spevnená plocha“

DUR na stavbu „Prístavba servisných priestorov - Servisné a predajné centrum Mercedes“

Zrejma je vzájomná previazanosť uvedených stavieb (najmä v dopravnom riešení), ako súčasť jednotlivých samostatných DUR je spracovaný koordinačný výkres a spoločné vyhodnotenie súladu s územným plánom Hlavného mesta SR Bratislavy.

Aktuálne predložená DUR na stavbu „Prístavba servisných priestorov - Servisné a predajné centrum Mercedes“ je spracovaná tak, že je možné ju posudzovať aj jednotlivo.

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

Celková plocha riešeného územia:	10 702 m²
- pozemok pre prístavbu serv. priestorov	6 368 m ²
- pozemok pre dočasnú spevnenú plochu	4 334 m ²
Zastavaná plocha	3 251,00 m²
- pôvodná zastavaná plocha	1 554,00 m ²
- zastavaná plocha prístavby	1 667,00 m ²
- zastavaná plocha predaj ojazdených áut	30,00 m ²
Podlažné plochy	4 150,00 m²
- pôvodná podlažná plocha	2 110,00 m ²
- podlažná plocha prístavby	2 010,00 m ²
- podlažná plocha predaja ojazdených áut	30,00 m ²
Plocha spevnených plôch:	4 940,50 m²
- pôvodné spevnené plochy	3 864,50 m ²
- spevnené plochy prístavby	1 849,00 m ²
- spevnené plochy predaja ojazdených áut	2 952,00 m ²
Plocha zelene	2 097,56 m²
- pôvodná plocha zelene	4 897,56 m ²
- plochy zelene prístavby	745,00 m ²
- plochy zelene predaja ojazdených áut	1 352,00 m ²

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 investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, súčasťou ktorého sú záujmové parc. č. xxxxxxxxxx zámeru „Dočasná spevnená plocha“ a parcely 1742/75, 107, 108, 110 pre zámer „Prístavba servisných priestorov - Servisné a predajné centrum Mercedes“ (jedná sa o súbežne navrhované stavby) je stanovené 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

Parcely 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, prístavieb, 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.

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.**

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť nasledovné:

- **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:**

medzi prevládajúce funkcie využitia územia **občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu** patria zariadenia obchodu a služieb, čo daný zámer rozšírenia servisného a predajného centra Mercedes spĺňa

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

Vzhľadom na to že investor súbežne pripravuje dva projekty na rozšírenie servisu tak boli posudzované obidva návrhy súčasne. Indexy dosahované navrhovanou zástavbou stavieb „Dočasná spevnená plocha“ a „Prístavba servisných priestorov - Servisné a predajné centrum Mercedes“ na riešené územie vo vlastníctve investora v zmysle predloženej dokumentácie sú:

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie
- výmera záujmového územia:	10 702,00 m²	
- zastavaná plocha:	3 251,00 m²	IZP = 0,303
- podlažná plocha (NP):	4 150,00 m²	IPP = 0,388
- započítateľná zeleň:	2 097,56 m²	KZ = 0,196

Porovnanie intenzity využitia územia so započítaním kapacít navrhovaného investičného zámeru s reguláciou dosiahnutou v dotknutom stabilizovanom území v súčasnosti (podľa výpočtov magistrátu)

Kód funkcie 201	Existujúci stav územia	Vrátane zámerov investora
IZP	0,399	0,421
IPP	0,411	0,437
KZ	0,378	0,343

Porovnanie intenzity využitia územia navrhovaného investičného zámeru s reguláciou dosiahnutou v dotknutom stabilizovanom území v súčasnosti (podľa výpočtov magistrátu)

Kód funkcie 201	Existujúci stav územia	Zámery investora
IZP	0,399	0,303
IPP	0,411	0,388
KZ	0,378	0,196

- **z hľadiska podielu funkčných plôch bývania a občianskej vybavenosti:**

bývanie: 0 %
občianska vybavenosť a služby: 100 %

Predložená dokumentácia deklaruje, že pomer funkcií vo funkčnom bloku je v súlade so stanovenými regulatívmi platnej územnoplánovacej dokumentácie a realizáciou navrhovaného zámeru nedôjde v predmetnom urbanistickom bloku k zásadnému prekročeniu limitov, dosiahnutých jestvujúcou zástavbou v rámci dotknutého stabilizovaného funkčného bloku (201).

Po posúdení konštatujeme, že 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:	Prístavba servisných priestorov_Servisné a predajné centrum Mercedes
na parc č.:	1742/75, 107, 108, 110
v katastrálnom území:	Petržalka
miesto stavby:	Panónska cesta – Budatínska ulica

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 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:

- v zmysle Územného plánu hl. m. SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov nie je navrhnuté umiestnenie prístavby servisných priestorov v kolízii so žiadnym výhľadovým dopravným zámerom mesta

z hľadiska riešenia technickej infraštruktúry:

- **z hľadiska ochrany povrchových a podzemných vôd s predloženým riešením vodného hospodárstva súhlasíme s pripomienkami, ktoré požadujeme zapracovať do projektu pre stavebné povolenie:**
 - v koordinačnej situácii chýba zákres bezpečnostného prepádového potrubia z AN do areálovej kanalizácie.
 - objem navrhutej AN (12 m³) je potrebné prepočítať s aktuálnymi hodnotami.
 - upozorňujeme, že SHMU v termíne 08/2021 aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa zvýšili.
 - pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky v území je potrebné použiť aktualizovanú 20-ročnú návrhovú prívalovú zrážku $p=0,05$, trvajúcu 15 min., s intenzitou $i=244$ l.s-1.ha-1 a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácii $k=1$ (podľa SHMÚ), aby nebol podhodnotený potrebný zachytý objem pre prívalovú zrážku (pre lokality Petržalka, Jarovce, Nivy, Trnávka, Ružinov, Staré mesto, Podunajské Biskupice, Vrakuňa, ak je v území štrkové podložie. Dôvodom uvedených sprísnených požiadaviek sú prebiehajúce klimatické zmeny, ktoré so sebou prinášajú striedanie dlhých období sucha s prívalovými dažďami, ktoré sa vyznačujú svojou extrémnosťou a početnosťou a nebezpečenstvom vzniku lokálnych záplav. Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š. p., BVS, a. s. a SHMÚ.

- nakladanie s dažďovými vodami musí byť navrhnuté tak, aby nedochádzalo k ich odtekaniu na susedné pozemky.
- upozorňujeme, že verejná kanalizačná sieť v Bratislave je preťažená a správca vodovodov a kanalizácii BVS, a. s., nepovoľuje pre novú výstavbu zaústenie dažďových vôd do verejnej kanalizácie.
- zaústenie nevyužitých zrážkových vôd zo strechy prístavby do verejnej kanalizácie musí odsúhlasiť BVS, a. s.

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy
- 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 zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava žiada:

- požiadavky vyplývajúce zo strategických dokumentov HM SR Bratislavy v súlade s Akčným plánom adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy na roky 2017-2020 a naďalej aktuálne – Adaptačné opatrenia súvisiace so zmenou klímy:
 - z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklimy mestského prostredia žiadame realizovať ploché strechy ako vegetačné, 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)
 - zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov, odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami - polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.
 - z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády
 - v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov
 - z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Príloha: Potvrdené výkresy: Koordinačná situácia, Pôdorys 1NP, 2NP, 3NP, Zvislé rezy, Pohľady

1 x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Petržalka

Magistrát – ODI, OUIK – archív