

**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pani

Mgr. Lucia GulováBajkalská 45B
821 05 BratislavaVáš list
zo dňa **07.03.2022**Naše poradové číslo
**MAGS POD 48344/2022-
112924**Vybavuje / Linka
**Ing. Ľudmila Martančík
+421 2 59356 580**V Bratislave
24.03.2022**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	RENTSTAV ĎURČO, spol. s r. o., Topoľčianska 29, 851 01 Bratislava
investičný zámer:	Parkovanie nákladných automobilov, Betliarska ulica, Bratislava
žiadosť zo dňa:	07.03.2022
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Pavol Bôrik autorizovaný architekt 1118AA
dátum spracovania dokumentácie:	11/2021

Predložená projektová dokumentácia rieši: návrh umiestnenia parkovacej a manipulačnej spevnenej plochy pre odstavenie nákladných vozidiel v počte 7 kusov a 4 parkovacie státi pre osobné automobily pre zamestnancov firmy. V priamom kontakte s manipulačnou spevnenou plochou je navrhovaná na umiestnenie prízemná dočasná stavba súboru plechových unimobuniek, ktorá rieši funkciu obslužnej budovy parkoviska. V objekte s pôdorysnými rozmermi 12,18 x 12,135 m je sociálne zázemie (denná miestnosť, šatne, kuchynka), kancelária a príručný sklad náhradných dielov a pracovných pomôcok. Výška objektu je navrhovaná na 2,76 m.

Dopravné pripojenie je navrhnuté z príľahlej Betliarska ulice, vjazd je riešený cez bránu šírky 6 m, pričom parkovisko bude s miestnou cestou (Betliarskou ulicou) prepojené vnútroareálovou cestou šírky 6 m. V rámci areálu je navrhnutý chodník pre peších až na hranicu pozemku.

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

- výmera záujmového územia:	3 309,00 m²
- zastavaná plocha:	147,80 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	147,80 m²
- zeleň:	2 149,30 m²
- spevnené plochy:	1 011,90 m²
- počet podlaží PP/NP:	0/1
- počet parkovacích miest:	11

TELEFÓN
+421 2 5935 6111**EMAIL**
info@bratislava.sk**IČO**
00 603 481**ONLINE**
www.bratislava.sk

Hlavné mesto Slovenskej republiky 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 Slovenskej národnej rady 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 01, 02, 03, 05, 06 a 07 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou je **záujmový pozemok reg. „C“ KN parc. č. 3016/133 k. ú. Petržalka** ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia: ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENE, **ostatná ochranná a izolačná zeleň**, kód funkcie **1130, rozvojové územie**

Podmienky funkčného využitia plôch: Územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: zeleň líniová a plošná

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti s ochrannými pásmami

Prípustné v obmedzenom rozsahu: v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: stavby pre individuálnu rekreáciu mimo koridorov plynovodov, vodovodov, produktovodov, drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, ČSPH, diaľničné odpočívadlá, odstavné státa a parkoviská, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia, zariadenia na separovaný zber odpadov miestneho významu okrem nebezpečného odpadu.

Nepripustné: stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Interpretácia funkcií v zmysle záväznej časti ÚPN, časť 2.2.4 Regulácia funkčného využitia:

- Funkcie **prevládajúce** sú základné funkcie územia, ktoré svojím počtom, rozsahom, objemom v území prevažujú, určujú jeho charakteristiky a základné väzby, či vzťahy.
- Funkcie **prípustné** môžu byť v území povolené a umiestňované voľne, pokiaľ nenarušia základné funkcie územia, konkrétne hygienické predpisy, preslzenie, odstupy a pod.
- 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.
- Funkcie **nepripustné** sú funkcie, ktoré sú v rozpore s prevládajúcou funkciou, alebo zariadenia, ktoré svojím počtom, rozsahom, účelom, či polohou odporujú vlastnostiam konkrétneho územia na základe urbanistických kritérií.

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:

spôsob využitia územia:

- vo funkčnom využití územia ostatná ochranná a izolačná zeleň, kód funkcie 1130 patria odstavné státi a parkoviská medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy v obmedzenom rozsahu. Navrhovanú stavbu tvorí parkovisko pre technické stroje s prislúchajúcim zázemím, administratíva z jednopodlažných unimobuniiek a parkovanie pre zamestnancov;

podiel funkcií vo funkčnej ploche:

	plošné bilancie	podiel funkcie
- celková plocha pozemku:	3 309 m²	
- plocha navrhovanej funkcie:	1 159,70 m²	35,05%
- plocha funkcie zelene:	2 149,30 m²	64,95%

- Navrhovaný investičný zámer **je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN**. Pomer prevládajúcej funkcie plošnej a líniovej zelene ostáva na riešenej ploche zachovaný, z celkových plôch dosiahne v rámci riešeného územia 64,95 %. Samotné plochy zelene sú dostatočne rozsiahle a primerane členené tak, aby plnili prevládajúcu funkciu územia.

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

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie
- výmera záujmového územia:	3 309,00 m²	
- zastavaná plocha:	147,80 m²	IZP = 0,045
- podlažná plocha (NP):	147,80 m²	IPP = 0,045
- započítateľná zeleň:	2 149,30 m²	KZ = 0,649

Navrhovaná stavba nie je v rozpore so základným funkčným využitím. Zámer je v území ostatná ochranná a izolačná zeleň, kód funkcie 1130 prípustný v obmedzenom rozsahu a nie je v rozpore s podmienkami využitia funkčnej plochy. Návrh rešpektuje na základe urbanistických kritérií a vplyvu na životné prostredie, potreby a podmienky územia. Svojou mierkou a osadením na pozemku rešpektuje prevládajúcu funkciu územia - zeleň líniová a plošná. Ukazovatele intenzity využitia záujmového pozemku dosahujú primerané hodnoty intenzity využitia územia.

Uvažovaný investičný 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*:	Parkovanie nákladných automobilov, Betliarska ulica, Bratislava
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	3016/133
v katastrálnom území:	Petržalka
miesto stavby:	Betliarska ulica

*obslužná budova parkoviska sa umiestňuje ako stavba dočasná na 10 rokov

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 technického vybavenia:

s predloženým riešením odvádzania dažďových vôd súhlasíme s podmienkami, ktoré požadujeme zapracovať do projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie:

- umiestnenie stavby musí odsúhlasiť BVS, a.s. ako správca kanalizačného zberača;
- zosúladiť textovú a grafickú časť projektovej dokumentácie v časti *splašková kanalizácia (profil splaškovej kanalizácie DN115, dĺžka 1,87 m, neseďí s koordinačnou situáciou)*;
- doplniť interval potrebného vyvážania žumpy;
- žumpa sa povoľuje ako stavba dočasná;
- opraviť hydrotechnické výpočty objemu zrážkových vôd s aktuálnymi hodnotami intenzity 20-ročného návrhového dažďa a posúdiť potrebný objem vsakovacieho zariadenia a kapacity ORL;
- upozorňujeme že SHMÚ v termíne 08/2021 aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa zvýšili. Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky je potrebné (pre lokality Petržalka, Čunovo, Jarovce, Rusovce, Vrakuňa, Podunajské Biskupice, Nové mesto, Nivy, Trnávka, Ružinov, Staré mesto, ak je v území vhodné infiltračné podložie) použiť aktualizovanú 20-ročnú návrhovú prívalovú zrážku $p=0,05$, trvajúcu 15 min., s intenzitou $i=244 \text{ l.s-1.ha-1}$ a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácii $k=1$ (podľa SHMÚ), aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre prívalovú zrážku. Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š.p., BVS, a.s. a SHMÚ. 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;

z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy rešpektovať v ďalšom stupni dokumentácie ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatieneniu prestriedať stromami;
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzat do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami na polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu; z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády;
- pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu, riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území;
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a zlepšiť kondíciu územia z hľadiska zadržiavania

zrážkovej vody napr. výškou substrátu nad konštrukciami ako aj prírodnými vodozadržnými opatreniami;

UPOZORNENIE:

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

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.

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.

Príloha: potvrdené výkresy: Koordinačná situácia

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

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor