



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pani

Mgr. Lucia Gulová

Bajkalská 45B
821 05 Bratislava

Váš list
zo dňa **09.09.2022**

Naše poradové číslo
**MAGS POD 60144/2022-
521926**

Vybavuje / Linka
**Ing. Ľudmila Martančík
+421 2 59356 580**

V Bratislave
22.11.2022

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XX
investičný zámer:	Stredisko služieb prostriedkov dopravy II., k.ú. Petržalka, Bratislava
žiadosť zo dňa:	09.09.2022, doplnená dňa 13.09.2022 a 10.10.2022
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	PB PROJECT s.r.o., Blumentálska 26, 811 07 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Pavol Bôrik autorizovaný architekt 1118AA
dátum spracovania dokumentácie:	október 2022

Pre stavbu „**Stredisko služieb prostriedkov dopravy II.**“ bolo dňa 29.10.2021 vydané stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnému zámeru s podmienkami pod č.: MAGS POD 62042/2021- 469754. Zámer bol doplnený požadovanými výkresmi rezu a pôdorysu 2.NP. Zároveň došlo k lepšiemu odôvodneniu k naviazanosti na funkciu plochy zariadení mestskej hromadnej dopravy a autobusovej hromadnej dopravy, číslo funkcie 701. Ďalej konštatujeme, že požiadavky dopravy neboli akceptované v plnom rozsahu. Dňa 28.03.2022 bolo k znova predloženej žiadosti s upravenou projektovou dokumentáciou vydané druhé stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnému zámeru č. MAGS OUIIC 43475/2022-116086. Posudzovaná bola architektonická štúdia s dátumom spracovania november 2021, spracovateľ projektovej dokumentácie: zodpovedný projektant Ing. arch. Pavol Bôrik, autorizovaný architekt 1118AA. Z posúdenia predloženej dokumentácie bolo zrejmé, že navrhovaný zámer je z hľadiska výhľadových zámerov DPB a. s. a súhlasného stanoviska DPB a. s. k navrhnutému riešeniu v súlade s využitím plochy dotknutého územia.

Aktuálne je predložená žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti. Predložený návrh rešpektuje pripomienky a požiadavky, ktoré si hlavné mesto uplatnilo v stanovisku zo dňa 28.03.2022 – návrh bol prepracovaný v zmysle pripomienok k podaniam MAGS POD 62042/2021- 469754 a MAGS OUIIC 43475/2022-116086.

Predložená projektová dokumentácia rieši: umiestnenie stavby „Strediska služieb prostriedkov dopravy II.“, jednopodlažnej nepodpivničenej budovy, ktorá má slúžiť ako

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

servisná dielňa pre autodopravu so vstupnou prijímacou kanceláriou, zázemím pre zamestnancov, technickou miestnosťou, kanceláriou, schodiskom na čiastočne otvorené medzipodlažie (2.NP), miestom pre upratovačku a s jednou samostatnou odstavňou plochou. V južnej a západnej časti objektu nad priestormi zázemia je navrhnuté medzipodlažie ako galéria/skladovací priestor. V servisnej dielni sa navrhujú 3 miesta/zdviháky pre zabezpečenie servisu 3 vozidiel naraz, pričom 2 miesta sú navrhnuté pre osobné vozidlá skupiny 1, podskupiny O1 a O2 a 1 miesto je navrhnuté pre servis vozidla ľahkých úžitkových vozidiel skupiny 2, podskupiny N1 (napr. minibus DPB, dodávka/ servisné vozidlo,...).

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

- výmera záujmového územia:	1 505,00 m²
- zastavaná plocha:	389,20 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	571,60 m²
- zeleň:	377,59 m²
- spevnené plochy:	738,21 m²
- počet podlaží PP/NP:	0/1 + medzipodlažie
- počet parkovacích miest:	13 (z toho 10 PM pre osobné vozidlá, 2PM pre ľahké úžitkové vozidlá podskupiny N1 (napr. minibus Dopravného podniku Bratislava, dodávka – servisné vozidlo...) a jedno miesto pre ľudí s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie)

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia: pre pokrytie nárokov statickej dopravy predloženého zámeru je navrhnutých 13 stojísk pred objektom. Dopravný prístup je navrhnutý novým vjazdom a výjazdom so šírkou 6 m z Betliarskej ulice. Pre pohyb peších je v rámci pozemku navrhnutý chodník šírky 1,5 m pozdĺž východnej hranice, ktorý vedie od vstupnej bráničky na pozemok z Betliarskej ulice k hlavnému vstupu do budovy. Pred objektom je situovaná manipulačná plocha, ktorá má zabezpečovať priestor na otočenie vozidiel vychádzajúcich zo servisnej dielne.

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 sú **záujmové pozemky parc. č. xxxxxx, k.ú. Petržalka, ÚPN** stanovuje:

Funkčné využitie územia:

ÚZEMIA DOPRAVY A DOPRAVNEJ VYBAVENOSTI, **plochy zariadení mestskej hromadnej dopravy a autobusovej hromadnej dopravy, číslo funkcie 701**

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia určené pre umiestnenie stavieb a zariadení, ktoré slúžia pre prevádzku:

A - mestskej hromadnej dopravy (MHD);

B - hromadnej dopravy (HD) autobusovej.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce:

A - depá nosného systému, vozovne a dielne električiek, trolejbusov a autobusov;

B - stanice autobusovej dopravy.

Prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä:

A - zariadenia administratívy súvisiace s funkciou, zariadenia verejného stravovania pre zamestnancov, garáže a dielne, sklady, skladovacie plochy a prevádzky súvisiace s funkciou, ČSPH bez sprievodných prevádzok, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia, meniarne;

B - zariadenia občianskej vybavenosti súvisiace s funkciou, ČSPH bez sprievodných prevádzok, odstavné státi, parkoviská a parkinggaráže, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu:

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:

A - zeleň líniovú a plošnú, byty v objektoch funkcie - služobné byty, zariadenia na separovaný zber odpadu;

B - zeleň líniovú a plošnú, byty v objektoch funkcie - služobné byty.

Nepripustné:

Stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Intenzita využitia územia:

Pozemok je súčasťou územia, definovaného 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.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia:**

- vo funkčnom využití územia: plochy zariadení mestskej hromadnej dopravy a autobusovej hromadnej dopravy, kód funkcie 701 pre územie určené pre umiestnenie stavieb a zariadení, ktoré slúžia pre prevádzku mestskej hromadnej dopravy (MHD) medzi prípustné funkcie patria aj garáže a dielne. Navrhovaný zámer je tvorený budovou pre servisnú dielňu autodopravy s prevažnou prevádzkou pre osobné automobily podskupiny O1 a O2 a časťou prevádzky určenou pre vozidlo ľahkých úžitkových vozidiel podskupiny N1;

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia:**

- ÚPN v tomto území taxatívne neustanovuje číselné hodnoty prvkov intenzity využitia územia (IZP, IPP a KZ), avšak so zreteľom na skutočnosť, že ide o rozvojové územie v ktorom ÚPN uvažuje s novou výstavbou na doteraz nezastavaných plochách; so zásadnou zmenou funkcie; so zmenou spôsobu zástavby veľkého rozsahu je navrhovaná stavba s prihliadnutím na jej funkciu v tomto území akceptovateľná. Na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby uvádzame:

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie- návrh
- výmera záujmového územia:	1 505,00 m ²	
- zastavaná plocha:	389,20 m ²	IZP = 0,297
- podlažná plocha (NP):	285,29 m ²	IPP = 0,569
- započítateľná zeleň:	377,59 m ²	KZ = 0,251

- z posúdenia predloženej dokumentácie je zrejmé, že navrhovaný zámer je z hľadiska funkcie a intenzity vo väzbe na výhľadové zámery DPB a. s. a súhlasného stanoviska DPB a. s. k navrhnutému riešeniu v súlade s využitím plochy dotknutého 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:	Stredisko služieb prostriedkov dopravy II.
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	xxxxxx
v katastrálnom území:	Petržalka
miesto stavby:	Betliarska ulica

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky 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:

- polomer vjazdu žiadame zredukovať na minimálne možné parametre v zmysle platnej STN z dôvodu bezpečnosti a plynulosti ostatných účastníkov cestnej premávky;
- vydanie stavebného povolenia k stavbe „Stredisko služieb prostriedkov dopravy II., Betliarska ulica“ je podmienené uzavretím Zmluvy/Dohody o prevode vlastníckeho práva k stavbe SO-05 CHODNÍK PRE PEŠÍCH POZDĽŽ ULICE BETLIARSKA, ktorý je stavbou podmieňujúcej investície k stavbe „Stredisko služieb prostriedkov dopravy II., Betliarska ulica“ s hlavným mestom;
- vydanie kolaudačného rozhodnutia k stavbe „Stredisko služieb prostriedkov dopravy II., Betliarska ulica“ je podmienené realizáciou podmieňujúcej investície „SO-05 CHODNÍK PRE PEŠÍCH POZDĽŽ ULICE BETLIARSKA“ a jej zaradením do siete miestnych ciest hl. mesta, nakoľko chodník bude súčasťou miestnej cesty;
- pri vjazdoch a výjazdoch na komunikáciu žiadame dodržať z hľadiska bezbariérového pohybu chodcov súčasnú niveletu chodníka, nájazdová rampa je v polohe obrubníka. Samotný prejazd chodníkom odporúčame kvôli bezpečnosti chodcov zdôrazniť v materiálovom riešení;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

podmienky, ktoré požadujeme zapracovať do projektu pre stavebné povolenie:

- vsakovacie zariadenia musia byť navrhnuté vo vzdialenosti min. 1,5 m od okraja susedného pozemku;
- splaškové vody odporúčame zaústiť do jestvujúcej kanalizácie v Betliarskej ulici (po súhlase vlastníka);
- upozorňujeme, že žumpa sa povoľuje len ako stavba dočasná na dobu určitú;
- do textovej časti projektovej dokumentácie doplniť výpočet potrebného objemu žumpy a interval jej vyvážania;
- do textovej časti projektovej dokumentácie doplniť hydrotechnické výpočty potrebného objemu vsakovacích zariadení v m³ (nebol predložený projekt ZTI, na ktorý sa odvoláva legenda koordinačne situácie);

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- 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, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy;

- umiestniť kontajnery resp. zberné nádoby pre komunálny odpad na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarňých podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom.

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;
- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklimy mestského prostredia realizovať ploché strechy ako vegetačné (min. extenzívne);
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať 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.;
- výsadba sprievodnej izolačnej zelene, ktorá predstavuje líniovú vegetačnú štruktúru tvorenú vzrastlou drevinnou vegetáciou s podrastom kríkov robí územie odolnejším voči dopadom zmeny klímy a zároveň rastie schopnosť územia zadržiavať zrážkovú vodu z privalových dažďov, plní nielen ochrannú ale aj estetickú funkciu;
- 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;

z hľadiska budúcich majetkovo - 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:

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: 1x dokumentácia
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia, Pôdorys 1.NP, Pôdorys 2.NP, Rez A-A'

Co: MČ Bratislava – Petržalka
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia, Pôdorys 1.NP, Pôdorys 2.NP, Rez A-A'
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor