



**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 **11.07.2023**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 55097/2023-
472211**

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

V Bratislave
02.10.2023

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

investor:	XX, v zastúpení Mgr. Lucia Gulová
investičný zámer:	Parkovisko s odstavnými plochami a obslužnou budovou, k.ú. Petržalka, Bratislava
žiadosť zo dňa:	11.07.2023
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:	04/2023

Predložená projektová dokumentácia rieši: dočasnú stavbu obslužnej budovy s parkoviskom, ktorá má slúžiť ako zázemie firmy pre realizáciu záhrad (administratívne, skladové, sociálne). Budova má plniť nevyhnutnú funkciu sociálneho zázemia vodičov automobilov a zamestnancov firmy (max. 3 zamestnanci vrátane vodičov). V budove je navrhnuté sociálne zariadenia, denná miestnosť, šatne, kancelária a príručný sklad náhradných dielov a pracovných pomôcok. Plocha dočasného objektu súboru prefabrikovaných buniek z betónových blokov je 14,95 m x 6,00 m. Zámer je rozložený po celej riešenej ploche územia, príjazdová komunikácia je riešená v tvare pretiahnutého „kruhového objazdu“, kde parkovacie miesta sú umiestnené zo severnej strany objazdu (dve pozdĺžne na vnúrovej strane a štyri kolmé po okrajoch vonkajšej strany, medzi nimi sa nachádza navrhovaný dočasný objekt).

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

- výmera záujmového územia:	1 447,00 m²
- zastavaná plocha:	89,70 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	89,70m²
- zeleň:	748,20 m²
- počet podlaží PP/NP:	0/1
- počet parkovacích miest:	6

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia: navrhovaná stavba je prístupná priamo z Betliarskej ulice cez spevnenú manipulačnú plochu a areálovú komunikáciu. Na pozemku stavby je navrhnutých 5 parkovacích miest (výpočet nárokov statickej dopravy v zmysle platnej STN nie je súčasťou PD). Vjazd k stavbe je navrhnutý so šírkou 6,0 m, pričom v úrovni vjazdu bude posuvná brána zasunutá o 5,4 m od Betliarskej ulice, aby sa zabránilo obmedzeniu dopravy na ulici pri vjazde na pozemok. Súčasťou objektovej skladby stavby je okrem iných aj samostatný SO-01 KOMUNIKÁCIE A SPEVNEÉ PLOCHY (Prístupová komunikácia a parkovisko osobných automobilov).

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. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Petržalka**, ÚPN stanovuje:

ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENE, ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie **1130, rozvojové územie** (riešené územie prechádza cez dve funkčné plochy s rovnakým číslom funkcie 1130), t.j. 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.

Intenzita využitia územia: pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia:**

- navrhovaná dočasná stavba obslužnej budovy s parkoviskom, ktorá má slúžiť ako sídlo firmy pre realizáciu záhrad vo funkčnom využití územia: ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130 patria medzi neprípustné spôsoby využitia funkčnej plochy. Sídlo, skladové plochy a obslužné budovy pre prevádzku realizácie záhrad hodnotíme ako nevýrobnú službu, ktorá nesúvisí s funkciou ostatnej ochrannej a izolačnej zelene;

- **z hľadiska iných aspektov ÚPN konštatujeme nasledovné:**

- riešené územie sa nachádza v ochrannom pásme technickej infraštruktúry:
 - ochranné a bezpečnostné pásmo plynu VTL 4,0 MPa
 - ochranné pásmo čističky odpadových vôd;
- lokalita predmetného územia je podľa Územného systému ekologickej stability v pásme regionálneho biokoridoru RBk XXIII. Chorvátske rameno. Pozdĺž Chorvátskeho ramena je prítomný zapojený porast vzrastlých drevín v štádiu dospelosti (viaceré stromy s mohutnými kmeňmi a korunami), ktorý plní významné krajinné-ekologické a klimatické funkcie. Ide o porast vrbovo-topoľového lužného lesa (mäkký lužný les) s prímiesou agátu bieleho. Z ÚPN, kapitoly 11.3. ZÁSADY A REGULATÍVY VYTVÁRANIA A UDRŽIAVANIA EKOLOGICKEJ STABILITY citujeme:

„...Pre udržanie ekologickej stability je potrebné :

- *o akceptovať navrhnutý systém ekologickej stability (spracovaný v úrovni RÚSES) pri územnoplánovacích činnostiach, rešpektovať najmä jeho základné kompozičné prvky – biocentrá (Bc) a biokoridory (Bk) rôznych hierarchických úrovní;*
- *o neumiestňovať v navrhovaných Bc a Bk v extravilánových polohách mesta také stavby a technické zariadenia, ktoré by zásadným spôsobom narúšali ich ekostabilizačné*

- poslanie a účinky; v urbánnych Bc a Bk pripustiť len také činnosti príp. stavby, ktoré nespôsobia výrazné obmedzenie ekostabilizačného pôsobenia v rámci ÚSES,*
- *o vytvárať v územnoplánovacom procese predpoklady na realizáciu a funkčnosť prvkov systému ekologickej stability (v intravilánových polohách a v zastavanom území k tomu využiť aj kategórie vnútrómestskej zelene, princípy a postupy tvorby urbánnych Bc, Bk a interakčných prvkov),*
 - *o odvodzovať úroveň ekologickej stability zastavaného územia z požiadavky celoplošnej ekologickej stability (je treba chrániť jestvujúce plošné a líniové prvky zelene, zvláštnu pozornosť treba venovať ochrane najvýznamnejších plôch zelene – tzv. intaktná zeleň, minimalizovať zábery zelene na rastlom teréne, zabezpečiť vypracovanie dokumentu starostlivosti o dreviny v zmysle požiadaviek z.č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny).....“*
- riešené územie je v kontakte s chráneným územím národného významu – chránený areál Chorvátske rameno (platí štvrtý stupeň ochrany prírody) a súčasne územím európskeho významu Natura 2000 – ÚEV Bratislavské luhy. Podľa § 15 odseku 2 písm. c) zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov sa na území, na ktorom platí štvrtý stupeň ochrany, vyžaduje súhlas orgánu ochrany prírody na umiestnenie stavby. Súčasne je na tomto území podľa § 15 odseku 2 písm. e) citovaného zákona zakázané rúbať dreviny okrem invázných nepôvodných druhov drevín a písm. g) oplocovať pozemok okrem oplotenia lesnej škôlky, ovocného sadu a vinice;
 - na pozemku parc. č. xxxxxxx, ktorý je súčasťou stavby, sa nachádza existujúca komunikácia – Janíkovské role (nezaradené komunikácia), po ktorej je v zmysle platného ÚPN trasovaná hlavná cyklotrasa;

Uvažovaný investičný zámer **nie je možné považovať za súlad** vo vzťahu k platnému Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Hlavné mesto SR Bratislava N E S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Parkovisko s odstavnými plochami a obslužnou budovou
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Petržalka
miesto stavby:	Betliarska ulica

ODÔVODNENIE:

Navrhovaný investičný zámer je navrhnutý v plochách funkcie číslo 1130, ktorej význam sa určuje na základe polohy a špecifickej funkcie v meste. Funkčná plocha pozdĺž Betliarskej ulice a Chorvátskeho ramena slúži na ochranu kontaktného územia Chorvátskeho ramena ako sprievodná zeleň vodných tokov. Zároveň chráni okolité územie pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení (plocha vozovne 701, ČOV) a tvorí zeleň ako ochranné pásmo vedení a zariadení technickej vybavenosti. Navrhovaný zámer z funkčného hľadiska tvorí neprípustnú nevýrobnú funkciu, ktorá má slúžiť ako sídlo firmy pre realizáciu záhrad. Zámer zároveň svojim rozsahom, umiestnením, oplotením atď. zasahuje do územia, ktoré je podľa Územného systému ekologickej stability pásmom regionálneho biokoridoru RBk XXIII. Chorvátske rameno a tým nerešpektuje špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem. **V zmysle záväznej časti ÚPN, časť 2.2.4 Regulácia funkčného využitia: Funkcie neprípustné sú funkcie, ktoré sú v rozpore s prevládajúcou funkciou, alebo zariadenia, ktoré svojim počtom, rozsahom, účelom, či polohou odporujú vlastnostiam konkrétneho územia na základe urbanistických kritérií.**

Vzhľadom na to, že posudzovaný zámer na riešenom pozemku vykazuje viaceré nesúľady s ÚPN a z hľadiska ochrany prírody a tvorby krajiny, ochrany chránených území národného a európskeho významu, rešpektovania prvkov RÚSES – zachovania RBk XXIII. Chorvátske

rameno, nie je možné súhlasiť s umiestnením navrhovaného investičného zámeru (parkovacích miest, žumpy, dočasnej stavby) a očakávaným výrubom veľkého počtu vzrastlých drevín, ktoré slúžia na podporu biodiverzity a zmiernenie negatívnych dopadov klimatickej zmeny. Zámer zároveň nerešpektuje vedenie hlavnej cyklotrasy, ktorá je trasovaná po existujúcej komunikácii Janíkovské role, kde zámer komunikáciu prerušuje a nijak nenahrádza a nerieši náhradu cyklotrasy a znemožňuje prístup po tejto komunikácii k okolitým pozemkom.

UPOZORNENIE:

Upozorňujeme, že podľa § 3 ods. 1 zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov je každý povinný chrániť prírodu a krajinu pred ohrožovaním, poškodzovaním a ničením a starať sa podľa svojich možností o jej zložky a prvky na účel ich zachovania a ochrany, zlepšovania stavu životného prostredia a vytvárania a udržiavania územného systému ekologickej stability. Súčasne podľa odseku 3 uvedeného paragrafu je vytváranie a udržiavanie územného systému ekologickej stability verejným záujmom.

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.

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.

Co: MČ Bratislava – Petržalka
Magistrát OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Juraj Šujan v.r.
hlavný architekt