



DJ engineering s.r.o.
Krajná 23
900 42 Dunajská Lužná

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
04.04.2019	MAGS OUIČ 43545/19-123941	Ing. arch. Záhorská/610	16.08.2019

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	PRESTIGECARS SK, s.r.o.
investičný zámer:	„Showroom PRESTIGECARS SK“
žiadosť zo dňa:	04.04.2019
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	projektová dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	APEX A s.r.o., Ing. Jurij Čerňak, Ing. Miroslav Žilinský, Ing. Juraj Veselý, Ing. Michal Letko, Ing. Štefan Lošonský
dátum spracovania dokumentácie:	marec 2019

Predložená dokumentácia rieši:

Výstavbu trojpodlažného objektu showroomu s výstavnými priestormi pre autá - obchodnými priestormi, kancelárskymi a kaviarňou. Pôdorys objektu je navrhovaný v tvare lichobežníka s celkovými rozmermi 27,00 x 30,40 m. Zastrešený bude plochou strechou. Výška atiky je +10,20 m nad úrovňou podlahy 1.NP ±0,000.

Dopravný prístup je riešený prístupovou komunikáciou z ul. Svornosti. Nároky statickej dopravy sú zabezpečené na spevnenej ploche na vlastnom pozemku.

Celková plocha riešeného pozemku je 1604 m², zastavaná plocha je 623,20 m², spevnené plochy spolu 736 m², plocha zelene 245 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, § 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, ktorého súčasťou je záujmová parc. č. **xxxxx** (objekt showroomu), stanovuje funkčné využitie územia:

- **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie**

Podmienky funkčného využitia plôch:

územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu. V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Intenzita využitia územia:

Parcela je 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:

- **vo vonkajšom meste** sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského typu, prevláda uličná zástavba lemujúca mestské komunikácie. Pre vonkajšie územie sú charakteristické komplexy zástavby, areály, územia bytovej zástavby sídliskového typu a rozsiahle územia najmä izolovanej zástavby rodinných domov. V dotváraní území je rovnako ako v predošlých prípadoch 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. Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť 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).

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parc. č. **XX** (NN prípojka, vodovodná a kanalizačná prípojka), stanovuje funkčné využitie územia:

- **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, stabilizované územie
- **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných**, číslo funkcie **502**, rozvojové územie, kód **D**
- **námestia a ostatné komunikačné plochy** - komunikácia

Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k UPN hl.m. z hľadiska funkčného využitia a intenzity využitia územia:

Objekt showroomu je umiestnený vo funkčnej ploche málopodlažná zástavba obytného územia, kde sú v obmedzenom rozsahu prípustné umiestňovať solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu a zariadenia drobných prevádzok služieb. Navrhovaný objekt svojím hmotovo priestorovým riešením a umiestnením v predmetnom území nenarúša jeho charakter.

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:	„ Showroom PRESTIGECARS SK “
na parcele číslo:	XX
v katastrálnom území:	Podunajské Biskupice
miesto stavby:	Ul. Svornosti

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 riešenia verejného dopravného vybavenia uvádzame:

konštatujeme:

- priama dopravná obsluha areálu je z cesty I/63 zabezpečená po prístupovej komunikácii, ktorá je v území navrhnutá v rámci stavby „Stanica technickej kontroly Podunajské Biskupice“ ako miestna obslužná komunikácia funkčnej triedy C3, kategórie MO 7,5 s funkciou pre celé dotknuté (rozvojové) územie (*Poznámka: dopravné pripojenie na cestu I/63-Ul. svornosti je riešené iba s možnosťou pravo-pravého pripojenia, v smere do centra BA*);
- súčasťou dopravného riešenia je návrh areálových spevnených plôch;

stanovisko:

- dopravnú obsluhu areálu žiadame zabezpečiť iba prostredníctvom pripravovanej miestnej obslužnej komunikácie funkčnej triedy C3 kategórie MO 7,5 s funkciou pre celé dotknuté (rozvojové) územie t. j. v koordinácii so stavbou susednej STK;
- keďže areál nie je možné dopravné pripojiť priamo na cestu I/63 žiadame, aby areálová komunikácia navrhnutá z východnej strany objektu (v šírke 5,00 m) nebola ukončená ako

spevnená až po hranicu riešeného pozemku, ale bola od hranice pozemku oddelená zelenou plochou t. j. rozšírením rozsahu objektu TO 04;

- vzhľadom na to, že v PD je uvedený nejednotný počet zamestnancov (12 resp. 6) návrh riešenia statickej dopravy na spevnených plochách (7 PM) akceptujeme s podmienkou, že prípadný deficit v parkovaní bude zásadne riešený vo vnútri areálu;

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 Hlavného mesta 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 budúcich majetko - 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.

ODPORÚČANIE:

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

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími tvárniciami,
- zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko – geologické pomery v území,
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu sadových úprav.
- 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.

UPOZORNENIE:

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

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

Prílohy: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Podunajské Biskupice, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OUIC, ODI