



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

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
16.04.2019                      MAGS OUIIC 44342/19-257880                      Ing. Petrigová /305                      15.11.2019

Vec:

**Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| investor:                            | REMAC, s.r.o., Trnavská cesta 27/A, 831 04 Bratislava |
| investičný zámer:                    | „Samoobslužná bezdotyková autoumyváreň Vajnorská“     |
| žiadosť zo dňa:                      | 16.04.2019, doplnená 30.10.2019 a 15.11.2019          |
| typ konania podľa stavebného zákona: | územné konanie  |
| druh podanej dokumentácie:           | dokumentácia pre územné rozhodnutie                   |
| spracovateľ dokumentácie:            | Ing. arch. Andrej Drgoňa, 1735AA                      |
| dátum spracovania dokumentácie:      | marec 2019  |

**Predložená dokumentácia rieši:** novostavbu objektu samoobslužnej bezdotykovej autoumyvárne na pozemku parc. č. xxxxxx. Objekt bude slúžiť výhradne na umývanie osobných a malých úžitkových vozidiel a bude situovaný vedľa jestvujúcej čerpacej stanice zo západnej strany. Samotný objekt bude realizovaný ako otvorená manipulačná plocha s 2 technologickými kontajnermi, prestrešená ľahkou oceľovou konštrukciou s celkovou výškou +4,032 m. Celkovo vznikne 8 umývacích boxov. Podklad manipulačnej plochy bude mať asfaltobetónový kryt. Technologické kontajnery budú vykurované a uzamykateľné.

Dopravne bude objekt napojený z Vajnorskej ulice cez účelovú komunikáciu priľahlej čerpacej stanice. Výjazd je navrhovaný cez účelovú komunikáciu čerpacej stanice a následne na komunikáciu na Magnetovej ulici.

Statická doprava bude riešená na pozemku investora ako súčasťou objektu. Vybudovaných bude 11 parkovacích stojísk s dláždeným povrchom zo zámkovej dlažby s rozmermi 2,5 m x 5,0 m, pre ZŤP 3,5 m x 5,0 m.

Objekt bude napojený na inžinierske siete novými prípojkami, a to na verejný vodovod, verejnú kanalizáciu, plynovodné potrubie a elektrické vedenie. Dažďové vody je navrhnuté odvádzať do vsakovacích blokov na pozemku investora.

*Bilancie intenzity využitia územia (uvedené v projektovej dokumentácii):*

celková plocha riešeného pozemku: 2 766,0 m<sup>2</sup>

zastavaná plocha objektu: 288,0 m<sup>2</sup>

spevnené plochy (komunikácie a spevnené plochy): 673,0 m<sup>2</sup>  
 plochy zelene: 1805,0 m<sup>2</sup>

následne dosahované indexy : IZP= 0,10; KZ= 0,65

*Bilancie intenzity využitia územia reprezentatívnej časti zástavby vo funkčnej ploche (uvedené v projektovej dokumentácii):*

IZP= interval 0,18 - 0,39; KZ= interval 0,00 – 0,30

**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 stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:** Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx stanovuje funkčné využitie územia:

- **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, stabilizované územie /parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx/**
- **námestia a ostatné komunikačné plochy /parc. č. xxxxxxxx /**

**občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu:**

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.

**námestia a ostatné komunikačné plochy**

Námestia a ostatné komunikačné plochy sú verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela.

**Intenzita využitia územia**

Parcela je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Meradlom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné **vo vnútornom meste**, kde 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 územia rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby.

Rôzne formy zariadení služieb sú zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Navrhovaná samoobslužná bezdotyková autoumyváreň s dosahovanými indexami využitia územia vypočítanými na záujmový pozemok: IZP= 0,10; KZ= 0,65 spĺňa regulatívy intenzity využitia územia pre stabilizované územie občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu. 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: | „Samoobslužná bezdotyková autoumyváreň Vajnorská“ |
| na parcele číslo:     | xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx                              |
| v katastrálnom území: | Nové Mesto  |
| miesto stavby:        | Vajnorská 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 urbanisticko – architektonického riešenia:**

- po ukončení stavebných prác výstavbou poškodené chodníky, spevnené plochy, prípadne komunikácie a zelené plochy uviesť do pôvodného stavu;

#### **z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia:**

- rozmery stojísk navrhnuť v zmysle aktuálne platnej STN 73 6056 pre vozidlá skupiny O2,
- pri výpočte nárokov statickej dopravy je uvažovaný nekorektný koeficient „k<sub>d</sub>“=1,4; v ďalšom stupni projektovej dokumentácie je potrebné predložiť korektné výpočty;

#### **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 odporúča:**

- z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť v ďalšom stupni dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav okolia objektu (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene), a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávňovacími tvárniciami

#### **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

#### **UPOZORNENIE:**

- k zásahu do komunikácií/chodníkov, je potrebný súhlas správcu komunikácie/chodníka.

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.

1x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Prílohy: 1x dokumentácia a 2x sprievodná správa  
potvrdená situácia,

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto, Stavebný úrad + potvrdená situácia  
Magistrát – OUIC, ODI