



Arekon, s. r. o.
Rekreačný rad 6091/37
929 01 Dunajská Streda

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
Bez čísla MAGS OUIK 40772/20-522363 Ing. arch. Barutová 6.2.2020

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	NATECH s. r. o., Rimavská Sobota
investičný zámer:	Samoobslužná autoumyváreň Petržalka juh
žiadosť zo dňa:	17.12.2019, doručená dňa 18.12.2019
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	projekt pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Ján Virostko
dátum spracovania dokumentácie:	11/2019

Predložená dokumentácia rieši: umiestnenie objektu samoobslužnej autoumyvárne pre osobné autá – 2 nepodpivničené jednopodlažné objekty, (spolu 8 umývacích boxov, kapacita 200 vozidiel/deň), vrátane zásobníka propánu, odstavných priestorov a komunikačných priestorov. V rámci riešeného areálu sa nachádza aj plocha, určená pre umiestnenie stavby čerpacej stanice pohonných hmôt, ktorá je však riešená samostatnou dokumentáciou a bude predmetom samostatného posudzovania.

Dopravná obsluha areálu je navrhnutá po účelových komunikáciách riešeného areálu s dopravným pripojením (vjazd/výjazd) na príľahlú obslužnú komunikáciu v území Južného mesta – zóna A (*Labutia ulica*), s následným pripojením na Panónsku cestu.

Údaje k zámeru v zmysle predloženej dokumentácie, spracovanej a potvrdenej subjektom odborne spôsobilým (Ing. Ján Virostko, 11/2019).

Plocha riešeného územia (areál vrátane rezervy pre ČSPH):	3 496,68 m ²
Zastavaná plocha:	320,83 m ²
Podlažné plochy nadzemnej časti zástavby:	320,83 m ²
Spevnené plochy:	1 849,35 m ²
Plochy zelene:	1 326,50 m ²

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 investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, súčasťou ktorého je záujmová parc. č. xxxxx
, je stanovené funkčné využitie územia:

- **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných**, číslo funkcie 502, t. j. územia pre umiestňovanie obslužných zariadení obchodu, výrobných a nevýrobných služieb s príslušnými súvisiacimi činnosťami. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.
- **ostatná ochranná a izolačná zeleň**, číslo 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.
- **a komunikácie a komunikačné pripojenia** na mimoúrovňové križovatky (MÚK) - verejnoprospešná stavba č. D2. MÚK na diaľnici D2 v Petržalke (Vyšehradská), s prepojovacím úsekom na Panónsku

Parcela je súčasťou územia, ktoré je definované 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. V danom území územný plán pre časť parcely so stanoveným funkčným využitím územia pre funkciu **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných**, číslo funkcie 502, stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
G	1,8	502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zariadenia areálového charakteru, komplexy	0,36	0,20

Poznámka:

index podlažných plôch (IPP) udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Pre posúdenie investičného zámeru nachádzajúceho sa len v časti funkčnej plochy platia na ploche, na ktorej má byť realizovaný zámer zástavby definície a ukazovatele intenzity využitia územia (vrátane koeficientu zelene) záväzné pre celú funkčnú plochu. V konkrétnom bloku je možné riešiť návrh zástavby celého bloku s vyjadrením etapizácie zástavby, a to na úrovni riešenia ÚPN Z, UŠ Z, resp. dokumentácie pre územné rozhodnutie.

Dosahované indexy na riešené územie v zmysle predloženej dokumentácie sú:

IPP	0,09
IZP	0,09
KZ	0,38

Po posúdení konštatujeme, že uvažovaný zámer **nie je v súlade** s Územným plánom 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:	Samoobslužná autoumyváreň Petržalka juh
na parc č.:	xxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Petržalka
miesto stavby:	Panónska cesta

Odôvodnenie :

V zmysle Územného plánu hl. m. SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov je záujmový pozemok dotknutý výhľadovým dopravným zámerom mesta - verejnoprospešnou stavbou č. D2. MÚK na diaľnici D2 v Petržalke (Vyšehradská), s prepojovacím úsekom na Panónsku, vrátane MÚK na Panónskej ceste (MÚK – mimoúrovňová križovatka).

Nakoľko konkrétne technické riešenie ani prípadný termín výstavby uvedenej výhľadovej dopravnej stavby ešte nepoznáme a aktuálne navrhované využitie pozemku by mohlo byť vo vzájomnej kolízii oboch zámerov, umiestnenie areálu autoumyvárne a súbežne posudzovanej stavby ČSPH by bolo v území prípustné len na dobu časovo obmedzenú - do realizácie MÚK.

Zároveň s ohľadom na funkčno-prevádzkové vzťahy v území nesúhlasíme s vytvorením nového dopravného pripojenia (vjazdu) na obslužnú komunikáciu v území Južného mesta „Labutia ulica“ (podľa ÚPN tzv. „Janíkov dvor – obslužná“) v zmysle priloženej situácie; areál samoobslužnej autoumyvárne je možné umiestniť v priamej väzbe na aktuálne pripravovanú stavbu „Strip-Mall Panónska cesta – Južné Mesto - Zóna A“ (investor South City Retail Park A1 s. r. o.) – napr. na zásobovacie dopravné plochy s dopravnou obsluhou cez „zásobovací vjazd“.

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, časť architektonicko – stavebné riešenie, sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Príloha: 1 x dokumentácia - časť

Co: MČ Bratislava – Petržalka

Magistrát - OUIIC – archív, ODI