

**PDK, spol. s r. o.  
Rovniankova 1668/16  
811 02 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
MAGS POD 57247/2021-465469                      Ing. Martančík/580                      22.10.2021

Vec

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

investor	<b>PDK, spol. s r. o., Bratislava</b>
investičný zámer	<b>Autoservis / autobazár - PDK</b>
žiadosť zo dňa:	<b>15.07.2021</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Matej Honíšek</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>03/2021, doplnenie revízia 1 - 05.08.2021 a 10.08.2021, doplnenie revízia R03 – 20.09.2021</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** umiestnenie stavby „Autoservis / autobazár - PDK“, t. j. nepodpivničený dvojpodlažný objekt pre účel autoservisu, showroom autobazáru, so skladovými priestormi, zázemím pre zamestnancov a príslušnými kancelármi (predpoklad 10 zamestnancov a 10 vozidiel denného výkonu) so zodpovedajúcimi manipulačnými spevnenými plochami a prípojkami inžinierskych sietí.

Stavba navrhuje dopravné pripojenie priamo z existujúcej účelovej komunikácie, ktorá je súčasťou parkoviska obchodného reťazca Tesco. V rámci areálu projekt navrhuje obojsmernú komunikáciu kategórie MO 7,0/30, dĺžky 71,50 m. Súčasťou PD je aj výpočet nárokov statickej dopravy, v zmysle ktorého je potrebné pre pokrytie nárokov statickej dopravy vybudovať 15 parkovacích miest, celkovo je však navrhnutých 18 stojísk (z toho 2 stojiská pre nákladné automobily skupiny N1).

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

- výmera záujmového územia:	<b>1 925,00 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha:	<b>445,00 m<sup>2</sup></b>
- podlažná plocha:	<b>835,00 m<sup>2</sup></b>
o 1NP	<b>445,00 m<sup>2</sup></b>
o 2NP	<b>390,00 m<sup>2</sup></b>
- plocha zelene:	<b>497,62 m<sup>2</sup></b>

- obslužná plocha – zatrav. plastové tvarovky	<b>181,19 m<sup>2</sup></b>
- spevnené plochy:	<b>881,15 m<sup>2</sup> (R03-20.09.2021)</b>
- počet podlaží PP/NP:	<b>2</b>
- parkoviská:	<b>16 OA + 2 NA na teréne</b>

**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 reg. „C“ parc. č. 1740/22, xxxxxxx k. ú. Petržalka** Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN“) stanovuje:

**Funkčné využitie územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201, rozvojové územie, kód regulácie G**

**Podmienky funkčného využitia plôch**

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

**Prípustné:** V území je prípustné umiestňovať najmä: integrované zariadenia občianskej vybavenosti, areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zeleň líniovú a plošnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

**Prípustné v obmedzenom rozsahu:**

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, vedecko – technické a technologické parky, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

**Nepripustné:** V území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, rodinné domy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, autokempingy, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

**Intenzita využitia územia:**

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie, regulačný kód G201**. Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán 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	201	OV celomestského a nadmestského významu	OV areálového charakteru (napr. stredné školy)	0,36	0,30
				zástavba mestského typu	0,30	0,25
				rozvoľnená zástavba	0,22	0,30

*Poznámka:*

- *index podlažných plôch (IPP)*, udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,
- *index zastavaných plôch (IZP)* udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,
- koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta,
- podiel započítateľných plôch zelene v území ( $m^2$ ) = KZ x rozloha funkčnej plochy ( $m^2$ ).

**Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:****- z hľadiska funkčného využitia:**

Medzi prevládajúce spôsoby využitia územia **občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201** patria zariadenia obchodu a služieb.

**- z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):**

	_____ plošné bilancie	intenzita využitia - záujmové územie	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	<b>1 925,00 m<sup>2</sup></b>		
- zastavaná plocha:	<b>445,00 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,230</b>	<b>IZP<sub>max.</sub> = 0,30</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>835,00 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 0,430</b>	<b>IPP<sub>max.</sub> = 1,8</b>
- započítateľná zeleň:	<b>497,62 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,260</b>	<b>KZ<sub>min.</sub> = 0,25</b>

**- z hľadiska podielu funkčných plôch bývania a občianskej vybavenosti:**

bývanie:	0 %
občianska vybavenosť a služby:	100 %

Predložená dokumentácia deklaruje, že účel stavby, pomer funkcií vo funkčnej ploche a dosahované koeficienty sú v súlade so stanovenými regulatívmi platnej územnoplánovacej dokumentácie a realizáciou navrhovaného zámeru.

Po posúdení konštatujeme, že navrhované stavby sú 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:	<b>Autoservis / autobazár - PDK</b>
na parc. číslo:	<b>1740/22, xxxxxx</b>
v katastrálnom území:	<b>Petržalka</b>
miesto stavby:	<b>Budatínska ulica</b>

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 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 verejného dopravného vybavenia:**

- vo vzťahu k platnému ÚPN umiestnenie stavby nie je v kolízii so žiadnym dopravným výhľadovým zámerom mesta
- k projektovej dokumentácii predmetnej stavby sa ODI vyjadrovalo čiastkovým stanoviskom MAG 358896/2021, dňa 11. 06. 2021, pričom umiestnenie stavby podmienilo koordináciou dopravného pripojenia s pripravovanou stavbou ČSPL na susedných pozemkoch parc. č. 1740/36, 1740/44.
- po opätovnom predložení projektovej dokumentácie E-ZST sa ODI vyjadrilo čiastkovým stanoviskom pre OUIČ dňa 06. 09. 2021, kde zdôraznilo aj naďalej potrebu koordinácie dopravného pripojenia s pripravovanou stavbou susednej ČSPL, nakoľko pôvodná požiadavka nebola splnená. ODI tiež žiadalo nasledovne: „ak nebude možné využiť pred dopravný prístup spevnené plochy ČSPL žiadame, aby bol vjazd/výjazd na pozemok umiestnený čo najbližšie ku hranici susedného pozemku spoločnosti IMPA“ ako aj „v rámci navrhovanej stavby autoservisu/autobazáru žiadame doriešiť chodník pre peších a ich prepojenie na existujúce pešie trasy“.
- toho času je doplnená REVÍZIA R03 20. 09. 2021 projektovej dokumentácie, ktorej súčasťou je situačný výkres, situácia plôch a výkres – vyhodnotenie súladu s ÚPBA, ktoré preukázali zapracovanie požiadaviek ODI, okrem požiadavky odsunúť vjazd/výjazd predmetnej stavby. Nakoľko však z priestorových pomerov nie je možné vjazd/výjazd premiestniť považujeme predložený návrh riešenia za dostatočný a akceptovateľný

**z hľadiska tvorby verejných priestorov:**

- doplniť nadväznosť na cyklotrasy v okolí, infraštruktúru pre cyklistickú dopravu navrhovať a udržiavať bez prekážok a podporovať rozvoj realizácie parkovania a úschovy bicyklov;
- pri vjazdoch a výjazdoch na komunikáciu žiadame dodržať z hľadiska bezbariérového a bezpečného pohybu chodcov súčasnú niveletu chodníka, nájazdová rampa je v polohe obrubníka. Samotný prejazd chodníkom odporúčame kvôli bezpečnosti chodcov zdôrazniť v materiálovom riešení;
- v ďalšom stupni dokumentácie žiadame doplniť výkres sadových úprav a zlepšiť kondíciou územia z hľadiska zadržovania zrážkovej vody napr. výškou substrátu na konštrukciami ako aj prírodnými vodozadržnými opatreniami;

- 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;

#### **z hľadiska riešenia technickej infraštruktúry:**

- predložená projektová dokumentácia pre územné rozhodnutie rieši návrh Autoservisu/autobazáru PDK. Areál stavby bude odkanalizovaný delenou kanalizáciou. Dažďové vody zo spevnených plôch budú odvedené samostatnou dažďovou kanalizáciou do dažďovej retenčnej nádrže (RN) s objemom 8 m<sup>3</sup> a následne zaústené do vsakovacieho zariadenia na pozemku stavebníka rozmerov 6,0x3,6x1,2 m, z drenblokov 0,6x0,6x0,6 m v počte 120 kusov. Zrážkové vody z parkovísk a komunikácii budú predčistené v ORL a následne odvedené cez RN a vsaku.
- z hľadiska ochrany povrchových a podzemných vôd s navrhovaným riešením hospodárenia s dažďovými vodami súhlasíme.

#### **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 žiada:**

- všetky parkovacie miesta riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu, tzv. zelené parkoviská,
- 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 protíahlými stojiskami.
- požiadavky vyplývajúce zo strategických dokumentov HM SR Bratislavy v súlade s Akčným plánom adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy na roky 2017-2020 a naďalej aktuálne – Adaptačné opatrenia súvisiace so zmenou klímy:
  - z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklimy mestského prostredia žiadame realizovať ploché strechy ako vegetačné, nepochôdzne strechy ako extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 25 cm)
  - všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu - prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území
  - zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov, odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami - polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.
  - z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády
  - v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov
  - z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu

- 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 ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav,

**UPOZORNENIE:**

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.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Príloha: Potvrdené výkresy: Situačný výkres, Pôdorys 1NP, Pôdorys 2NP, Zvislý rez, Pohľady

Co: MČ Bratislava – Petržalka  
Magistrát – ODI, OUIIC – archív