

**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

**Ing. Pavol Vojtaššák – GLOBAL**M. R. Štefánika 50  
920 01 HlohovecVáš list  
zo dňa 22.12.2021Naše poradové číslo  
**MAGS POD 43315/2022-  
94181**Vybavuje / Linka  
**Ing. Zuzana Kuchtová  
+421 2 59356225**V Bratislave  
**01.03.2022****VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>AUTOVISION, s.r.o., Bajkalská 9/B, 831 04 Bratislava v.z. Ing. Pavol Vojtaššák – GLOBAL, Černyševského 10, 851 01 Bratislava, doručovacia adresa M. R. Štefánika 50, 920 01 Hlohovec</b>	
investičný zámer:	<b>Stanica technickej kontroly</b>	
žiadosť zo dňa:	<b>22.12.2021 doplnené 24.01.2022 a 09.02.2022</b>	
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>	
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>	
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Juraj Česelský, č. oprávnenia 2119 AA</b>	
dátum spracovania dokumentácie:	<b>11/2021</b>	

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** umiestnenie nevýrobnej haly stanice technickej kontroly. Hala má pôdorysne tvar obdĺžnika s celkovými rozmermi 43 x 23 m. Z hľadiska objemového tvarovania sa jedná o kvádrovitý tvar s vybratím na priečelí haly, jedná sa o optické zníženie objektu z uličného pohľadu, ako aj z funkčného hľadiska o nevyužitelný priestor. Hala je vysoká 7,5 m, čo si vyžiadal charakter prevádzky, v zníženej časti je vysoká 5,0 m. Navrhovaný objekt je situovaný na spojnici medzi ulicami Opletalova a Jána Jonáša. Na hranici pozemku začína objekt areálových spevnených plôch. Účelová vnútroareálová komunikácia je navrhnutá ako dvojpruhová obojsmerná komunikácia s voľnou šírkou 6,5 m. Pred a za budovou sú navrhnuté spevnené plochy premanévrovania pri vjazde a výjazde z a do budovy kontroly STK. Pre potreby návštevníkov a zamestnancov je vytvorené parkovisko. Stojiská sú navrhnuté pre vozidlá podskupiny O2 v rozmeroch 4,8 x 2,5 m (uvažovaný 0,5 m presah do zelene). Pozdĺž budovy je navrhnutý chodník v šírke 2,0 m. Pre potreby statickej dopravy je navrhnutých 12 stojísk.

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

- výmera záujmového územia:	<b>5000,00 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha:	<b>989,00 m<sup>2</sup></b>
- celková podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>989,00 m<sup>2</sup></b>
- zeleň:	
na teréne celkom:	<b>2416,00 m<sup>2</sup></b>
- spevnené plochy na pozemku:	<b>1595,00 m<sup>2</sup></b>
- spevnené plochy mimo pozemku:	<b>47,00 m<sup>2</sup></b>
- počet podlaží PP/NP:	<b>0/1</b>
- počet parkovacích miest:	<b>12</b>

**Hlavné mesto Slovenskej republiky ako dotknutý orgán podľa § 140 a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva záväzné stanovisko podľa § 140 a 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 01, 02, 03, 05, 06 a 07 (ďalej len „ÚPN“).**

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky reg. „C“ parc. č. 2287/13, 2288/112, 2288/114, 2288/116 k. ú. Devínska Nová Ves** ÚPN stanovuje:

**Funkčné využitie územia: zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, kód funkcie 502, rozvojové územie, kód regulácie D**

**Podmienky funkčného využitia plôch:**

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.

**Spôsoby využitia funkčných plôch**

**Prevládajúce:** zariadenia obchodu, zariadenia výrobných a nevýrobných služieb.

**Prípustné:**

V území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia veľkoobchodu, výstavné a predvážacie priestory, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

**Prípustné v obmedzenom rozsahu:**

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: byty v objektoch určených pre inú funkciu, zariadenia občianskej vybavenosti viažuce sa na funkciu (administratíva), zariadenia na zber odpadov.

**Nepripustné:**

V území nie je prípustné umiestňovať najmä: rodinné domy a bytové domy, areálové zariadenia občianskej vybavenosti, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, stavebné dvory a zariadenia, stavby pre individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem zariadení na zber odpadov, 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**.

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 **pre vonkajšie mesto** - regulačný kód **D**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
<b>D</b>	<b>0,9</b>	<b>502</b>	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	<b>0,40</b>	<b>0,15</b>

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:**

vo funkčnej ploche zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných patria zariadenia výrobných a nevýrobných služieb, do ktorej možno zaradiť stanicu technickej kontroly, medzi prevládajúce funkcie územia.

**- 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 pozemku:	<b>5000,00</b> m <sup>2</sup>		
- zastavaná plocha:	<b>989,00</b> m <sup>2</sup>	<b>IZP = 0,20</b>	<b>IZP<sub>max.</sub> = 0,40</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>989,00</b> m <sup>2</sup>	<b>IPP = 0,20</b>	<b>IPP<sub>max.</sub> = 0,9</b>
- započítateľná zeleň:	<b>2416,00</b> m <sup>2</sup>	<b>KZ = 0,48</b>	<b>KZ<sub>min.</sub> = 0,15</b>

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:	<b>Stanica technickej kontroly</b>
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	<b>2287/13, 2288/112, 2288/114, 2288/116</b>
v katastrálnom území:	<b>Devínska Nová Ves</b>
miesto stavby:	<b>spojnica ulíc Opletalova a Jána Jonáša</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 urbanisticko – architektonického riešenia:**

- pri navrhovaných parkovacích státiach na spevnených plochách nesmie dôjsť k ich prestrešeniu, resp. realizácii plného prestropenia. V prípade realizácie prestrešenia, resp. plného prestropenia by došlo k nárastu celkovej zastavanej plochy a tým nárastu výsledného IZP;

**z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- v prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu;

**z hľadiska riešenia technického vybavenia:**

- odvádzanie splaškových vôd do žumpy akceptujeme ako dočasné riešenie;
- predložený projekt pre územné rozhodnutie navrhuje novostavbu STK v lokalite, kde sa nenachádza verejný vodovod, ani verejná kanalizácia. Odkanalizovanie stavby je navrhnuté delenou kanalizáciou. Splaškové vody budú odvádzané do žumpy s objemom 20 m<sup>3</sup>. Dažďové vody zo spevnených plôch striech budú odvedené samostatnou dažďovou kanalizáciou do vsakovacieho objektu na pozemku stavebníka. V areáli bude vybudovaná vrtná studňa pre úžitkovú vodu a akumulačná požiarňa nádrž s objemom 26 m<sup>3</sup>. Zrážkové vody z parkovísk budú pred ich odvedením do vsaku predčistené v ORL. **S predloženým riešením vodného hospodárstva súhlasíme s podmienkami, ktoré požadujeme zapracovať do projektu pre stavebné povolenie:**

- V koordinačnej situácii nie je zakreslený spôsob napájania požiarnej akumulačnej nádrže vodou. Potrebné doplniť. Upozorňujeme, že SHMU v termíne 08/2021 aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa zvýšili. Hydrotechnické výpočty upraviť v zmysle aktuálnych hodnôt súvisiacich s klimatickými zmenami. Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky v území je potrebné použiť aktualizovanú (SHMÚ) 50-ročnú návrhovú prívalovú zrážku  $p=0,02$ , trvajúcu 120 min., s intenzitou  $i=80,6 \text{ l.s}^{-1}.\text{ha}^{-1}$  a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácii  $k=1$ , aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre prívalovú zrážku (pre lokality Devínska Nová Ves, Devín, Lamač, Záhorská Bystrica, Vajnory, Rača, Dúbravka, Karlova Ves, Vinohrady...). Dôvodom uvedených sprísnených požiadaviek sú prebiehajúce klimatické zmeny, ktoré so sebou prinášajú striedanie dlhých období sucha s prívalovými dažďami, ktoré sa vyznačujú svojou extrémnosťou a početnosťou a nebezpečenstvom vzniku lokálnych záplav. Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š.p., BVS, a.s. a SHMÚ.

- Vsakovacie zariadenie a vrtná studňa musia byť umiestnené od okraja pozemku min. 2 m.  
- Nakladanie s dažďovými vodami musí byť navrhnuté a následne zrealizované tak, aby nedochádzalo k ich odtekaniu na susedné pozemky.

- Upozorňujeme, že vsakovací objekt, studňa, dažďová kanalizácia s ORL sú vodné stavby a na ich povolenie a na povolenie čerpania a vypúšťania podzemných vôd je potrebné povolenie príslušného vodoprávneho orgánu, ktorým je Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie.

**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;
- ako súčasť parteru doriešiť odpadové hospodárstvo, zber musí byť dobre prístupný z verejnej komunikácie, upozorňujeme na priestorové nároky kontajnerových stanovišť resp. osadenie iných foriem zberných nádob (napr. polopodzemných kontajnerov v exteriéri, vid'. Manuál pre stavbu a rekonštrukciu kontajnerového stanovišťa vo verejnom priestore HMSR Bratislavy 2020);

**z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy** rešpektovať v ďalšom stupni dokumentácie ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatieneniu prestriedať stromami;
- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklímy mestského prostredia žiadame realizovať ploché strechy ako vegetačné (min. extenzívne);
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami na polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu; z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády;
- 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 zlepšiť kondíciu územia z hľadiska zadržiavania zrážkovej vody napr. výškou substrátu nad konštrukciami ako aj prírodnými vodozadržnými opatreniami;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu; z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády;

**z hľadiska budúcich majetkovo - 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 príslušného správcu komunikácie/chodníka.

**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, pričom v takomto prípade je žiadateľ povinný usporiadať si vzťah k nehnuteľnostiam vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona (nájomnou zmluvou, zmluvou o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena, zmluvou o zriadení vecného bremena a pod.) ku konaniu na príslušnom stavebnom úrade.

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.

Príloha: potvrdené výkresy: Koordinačná situácia

Co: MČ Bratislava – Devínska Nová Ves  
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

**Ing. arch. Matúš Vallo v.r.**  
primátor