

**PM Investment s.r.o.
Hlavné nám. 96/45
06 001 Kežmarok**

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje	Bratislava
13.05.2021	MAGS OUIK 52533/2021- 362418	Ing. Petrigová	01.06.2021

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	PM-Investment, s.r.o., Hlavné námestie 96/45, 06 001 Kežmarok
investičný zámer:	„Doplnenie čerpacej stanice PHM Rybníčná ulica o ďalšie služby motoristom“
žiadosť zo dňa:	13.05.2021, doplnená 14.05.2021
typ konania podľa stavebného zákona:	dodatočné stavebné povolenie
druh podanej dokumentácie:	projekt pre dodatočné stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Andrej Svetko, 1758 AA
dátum spracovania dokumentácie:	marec 2019

Predložená dokumentácia rieši dodatočné povolenie zrealizovanej stavby „Doplnenie čerpacej stanice PHM Rybníčná ulica o ďalšie služby motoristom“, kde dochádza k rozšíreniu areálu čerpacej stanice o objekty autoumyvárne, 2 umývacích boxov a 1 stojiska pre osobné automobily s vysávačom a kompresorom, v jestvujúcom areáli.

Umývací linka osadená v samostatnej budove a 2 umývacie otvorené boxy z ocelevej konštrukcie sú umiestnené na spevnenej ploche v juhozápadnej časti oploteného areálu čerpacej stanice na pozemku parc. č. xxxxxxxx k.ú. Vajnory. Spevnené plochy stavby, vrátane kompresoru a vysávača svojím umiestnením čiastočne zasahujú aj na parc. č. xxxxxxxx.

Objekty sú napojené na inžinierske siete čerpacej stanice. Z technologického hľadiska ide o samostatné zariadenia s vlastnou čističkou odpadových vôd s uzavretým cyklom, kde odpadové vody sú recyklované a opakovane používané. Dažďové vody zo striech objektov sú vedené do areálovej dažďovej kanalizácie a následne prostredníctvom ORL do vsaku.

Dopravné sú predmetné stavby prístupné predĺžením areálovej komunikácie za kioskom čerpacej stanice z parc. č. xxxxxxxx. Ide o jednosmernú dopravnú prevádzku. Výjazd je z rovnakej parcely na príľahlú komunikáciu.

Bilancie intenzity využitia územia predmetnou stavbou (uvedené v projektovej dokumentácii):

plocha záujmového pozemku par. č. 2158/2:	723,00 m ²
zastavaná plocha objektami spolu:	142,78 m ²

zastavaná plocha objektu SO 1:	100,86 m ²
zastavaná plocha objektu SO 2:	41,92 m ²
spevnené plochy:	403,84 m ²

Výpočet regulatívov intenzity využitia územia na ploche záujmového pozemku:

index zastavaných plôch (IZP): 0,255

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 pozemky reg. C-KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx k.ú. Vajnory, stanovuje funkčné využitie územia:

- **krajinná zeleň**, číslo funkcie **1002, stabilizované územie** (prevažujúca časť pozemku parc. č. xxxxxxxxxx – cca 93% plochy)
- **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201, rozvojové územie, kód regulácie G** (východný cíp pozemku parc. č. xxxxxxxxxx – cca 7 % plochy, prevažujúca časť pozemku parc. č. xxxxxxxx)
- **námestia a ostatné komunikačné plochy** (pás na severovýchodnej hranici pozemku parc. č. 2157/2)

Podmienky funkčného využitia plôch

- **krajinná zeleň**, číslo funkcie **1002**

Územia vegetácie predovšetkým v poľnohospodárskej krajine slúžiace na rozčlenenie veľkých plôch poľnohospodárskej pôdy, ako ochrana pred vetrom, sprievodná zeleň vodných tokov a ciest v krajine.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: krajinná vegetácia plniaca krajinotvorné a ekostabilizačné funkcie.

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: zeleň líniovú a plošnú (stromoradia, remízky).

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: drobné zariadenia pre vedecko – výskumné účely, pobytové lúky, náučné chodníky, turistické a cyklistické trasy, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Nepripustné: Nepripustné je umiestňovať najmä: všetky formy bývania, všetky druhy zariadení obchodu, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, všetky druhy zariadení kultúry a cirkví, administratívy, školstva, zdravotníctva, sociálnej starostlivosti, zariadenia výroby priemyselnej a poľnohospodárskej, zariadenia služieb, skladového hospodárstva, stavebníctva, areálové a kryté zariadenia športu, zariadenia odpadového hospodárstva, diaľničné odpočívadlá, ČSPH, parkinggaráže, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Intenzita využitia územia

Pozemok 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.

- **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201**
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.

Intenzita využitia územia

Pozemok 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 stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu: *občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód regulácie G*.

Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vonkajšie mesto – Vajnory:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
G	1,8	201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba mestského typu	0,30	0,20
				rozvoľnená zástavba	0,23	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.

- **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.

Hlavné mesto SR Bratislava
N E S Ú H L A S Í

s dodatočným povolením stavby:	„Doplnenie čerpacej stanice PHM Rybničná ulica o ďalšie služby motoristom“
na parcele číslo:	xxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Vajnory
miesto stavby:	ul. Rybničná

Odôvodnenie :

Umiestnenie stavby je v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou – **je v rozpore** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, z hľadiska funkčného využitia územia.

Jestvujúca stavba „*Doplnenie čerpacej stanice PHM Rybničná ulica o ďalšie služby motoristom*“ ktorá obsahuje objekt autoumyvárne, 2 umývacie boxy a 1 stojisko pre osobné automobily s vysávačom a kompresorom a s prislúchajúcou spevnenou plochou je umiestnená v území s funkčným využitím *krajinná zeleň, číslo funkcie 1002, stabilizované územie*. V tejto funkčnej ploche je neprípustné umiestňovať zariadenia služieb, ČSPH a iné zariadenia nesúvisiace s funkciou krajinskej zelene. Pre informáciu tiež uvádzame, že územím, na ktorom je umiestnená posudzovaná stavba, pozemok parc. č. xxxxxxxx, je trasovaný regionálny biokoridor č. XVIII - potok Struha. Stavba nebola posudzovaná z hľadiska riešenia dopravného vybavenia, nakoľko preukázala zjavný nesúlad s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

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.

Časť dokumentácie v rozsahu „*Architektonicko-stavebné riešenie*“ sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia, 1 x dokumentácia bez vyššie uvedeného

Co: MČ Bratislava – Vajnory Stavebný úrad
Magistrát – OUIK, ODI