



Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
 12.05.2021                      MAGS OUIK 52315/2021-385887                      Ing. Kuchtová/225                      28.06.2021

Vec

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

investor:	XX
investičný zámer:	<b>Novostavba autoservisu – autoservisná dielňa so zázemím a showroom</b>
žiadosť zo dňa:	<b>12.05.2021, doplnená dňa 23.06.2021</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné rozhodnutie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. Peter Hanuliak, PhD., č. oprávnenia 5968*I1</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>05/2019, výkres č. 2 – spevnené plochy situácia 10/2019</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** umiestnenie autoservisu, autoservisnej dielne so zázemím a showroom. Jedná sa o nepodpivničenú halu s celkovými rozmermi 10,34 x 42,75 m, zastrešenú sedlovou strechou. Celková výška po hrebeň strechy je + 6,650 m. K hale patrí lakovacia kabína, priamo napojená na objekt haly, ktorej konštrukcia je súčasťou dodávky technologického zariadenia. Hlavnú časť haly tvorí autoservisná dielňa, ktorá je mobilnou priečkou oddelená od priestoru prípravy lakovne napojenej na lakovaciu kabínu. Objekt má 2 nadzemné podlažia (NP). Na 2 NP sa nachádza priestor skladu, kancelárie, denná miestnosť, šatne a hygiena pre zamestnancov. Pre areál autoservisu je navrhnuté dopravné pripojenie na miestnu cestu ul. Spojka Čunovo (cesta k VDG), súčasťou areálu sú aj vnútroareálové spevnené plochy a 7 parkovacích miest.

***Bilancie údajov uvedené v predloženej PD***

celková výmera parciel                      2201 m<sup>2</sup>  
 zastavaná plocha                              473,33 m<sup>2</sup>  
 spevnené plochy                                1082,17 m<sup>2</sup>  
 plocha zelene                                  645,5 m<sup>2</sup>

**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 navrhovanej stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:**

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok parc. č. xxxxxxxx je stanovené funkčné využitie územia:

- **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502**

**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.

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 stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu: kód regulácie **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	0,40	0,15

**Poznámka:**

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

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

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

*Konštatujeme:* autoservis sa umiestňuje vo funkčnej ploche zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, kde sú v prevládajúcej miere zariadenia obchodu, zariadenia výrobných a nevýrobných služieb.

Dosahované indexy uvedené v PD

IZP = 0,21

IPP = 0,197

KZ = 0,29

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>Novostavba autoservisu – autoservisná dielňa so zázemím a showroom</b>
na parcele číslo:	<b>XXXXXXXX</b>
v katastrálnom území:	<b>Čunovo</b>
miesto stavby:	<b>ul. Spojka Čunovo (cesta k VDG)</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 urbanisticko – architektonického riešenia:**

- pre úplnosť uvádzame, že na základe prepočítaní údajov uvádzaných v predloženej projektovej dokumentácii predstavuje IZP cca 0,25, nakoľko sa do zastavanej plochy započítavajú aj sklady pneumatík. Uvedený koeficient je v súlade s regulačným kódom D.

#### **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

#### **z hľadiska dopravného riešenia:**

- navrhované „spevnené plochy“ t.j. komunikácia vetva A, komunikácia vetva B, parkovacie stojiská aj súbežný chodník (podľa situačného výkresu č. 2) musia byť definované ako stavebné objekty navrhovanej stavby autoservisu, pričom počet parkovacích stojísk je potrebné stanoviť na základe objektivizovaných údajov o kapacitách autoservisu (počet zamestnancov, počet návštevníkov).

#### **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 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.

### **ODPORÚČANIE:**

#### **Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:**

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávnovacími tvárniciami,
- zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko – geologické pomery v území,
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu sadových úprav.
- Z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj zelené fasády; v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov. V ďalšom stupni dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav, ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky.

### **UPOZORNENIE:**

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

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 sme si ponechali (1 paré – architektúra a stavebné riešenie).

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Príloha: 1 x potvrdená situácia stavby  
1 x projektová dokumentácia (profesie)

Co: MČ Bratislava – Čunovo, Stavebný úrad + potvrdený výkres  
Magistrát - OUIIC – archív, ODI