

**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pani

Ing. Mária Sotáková
BANSKÉ PROJEKTY s.r.o.
Miletičova 23
821 09 BratislavaVáš list
zo dňa **24.06.2022**Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 56299/2022-
474309**Vybavuje / Linka
**Ing. arch. Katarína Záhorská
+421 2 59356 610**V Bratislave
06.12.2022**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	J&P TANK WASH, s.r.o., Závodná 3, Bratislava
investičný zámer:	ROZŠÍRENIE SO 01 UMYVÁREŇ AUTOCISTERIEN, k.ú. Podunajské Biskupice, Bratislava
žiadosť zo dňa:	24.06.2022, doplnené 20.10.2022
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení zmeny stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre dodatočné povolenie stavby
spracovateľ dokumentácie:	BANSKÉ PROJEKTY, s.r.o., Miletičova 23, Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. Vlasta Martinická autorizovaný stavebný inžinier 3105*A2
dátum spracovania dokumentácie:	marec 2022, október 2022

Predložená projektová dokumentácia rieši: dodatočnú zmenu dokončenej stavby, ktorá spočíva v zrealizovanom rozšírení stavby umyvárne autocisterien. Stavba umyvárne autocisterien bola stavebne povolená dňa 10.02.2015, na základe Rozhodnutia Mestskej časti Bratislava Podunajské Biskupice č.j. SÚ/235/1393/15/Bo-I. Stavba „ROZŠÍRENIE SO 01 UMYVÁREŇ AUTOCISTERIEN“ bola dňa 25.03.2020 právoplatne povolená vydaním dodatočného stavebného povolenia zo dňa 15.01.2020, č. j. SU-49/2242/2020/Gr-4. Vydané povolenie bolo dňa 18.10.2021 na podnet prokurátora Rozhodnutím Okresného úradu, Odboru výstavby a bytovej politiky č. OU-BA-OVBP2-2021/125204/ZAD zrušené, čo bolo potvrdené dňa 09.02.2022 Rozhodnutím Ministerstva dopravy a výstavby SR č. 11816/2022/SSSVP/15746 a to z dôvodov nejasností a pochybení v priebehu konania, v doručovaní a zverejňovaní.

Predmetom riešenia je zrealizovaná prístavba dvoch prejazdnych boxov umývania autocisterien, umiestnenej v areáli spoločnosti J&P TANK WASH, s.r.o., na Závodnej ulici v Podunajských Biskupiciach. Boxy sú jednopodlažné s rozmermi 26,685 x 8,380 m a 24,130 x 8,050 m a sú zastrešené pultovou strechou s výškou hrebeňa + 7,930 m od podlahy prízemnia ±0,000 m. Odpadové vody, ktoré budú vznikať pri umývaní autocisterien budú zachytávané do záchytnej nádrži objemu cca 50 m³. Zastavaná plocha prístavby boxov je 402 m². Súčasťou riešenia je aj objekt protihlukovej steny, ktorý sa skladá z dvoch stien: 1. časť má dĺžku 155,48 m a je navrhnutá v troch výškových úrovniach 3 m, 6 m a 7 m, 2. časť má dĺžku 66 m a výšku 3 m.

Súčasťou realizácie bola rovnako výstavba betónového oplotenia, odhlučnenie vnútorných zariadení, inštalácia zariadení pre odsávanie plynov a dezodorizáciu.

TELEFÓN
+421 2 5935 6111**EMAIL**
info@bratislava.sk**IČO**
00 603 481**ONLINE**
www.bratislava.sk

Stavebné objekty a prevádzkové súbory, ktoré sú súčasťou dodatočného stavebného povolenia:

SO 01 Umyváreň autocisterien – rozšírenie

SO 03 Kalová kanalizácia – rozšírenie

SO 07 Protihluková stena

PS 01 Umyváreň autocisterien – rozšírenie (technológia a vybavenie)

PS 03 Sušička

Dopravný prístup ostáva pôvodný zo Závodnej ulice cez existujúci obojsmerný spoločný vjazd a výjazd. Statická doprava je zabezpečená na pozemku stavby v počte 35 parkovacích miest, z toho 28 stojísk pre autocisterny a 7 stojísk pre osobné automobily.

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

- výmera záujmového územia celkom:	11 492,00 m²
- zastavaná plocha:	1 184,00 m² (pôvodná 743,00 m ²)
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	1 359,00 m² (pôvodná 944,00 m ²)
- zeleň:	
na teréne:	2254,00 m²
- spevnené plochy:	8056,00 m²
- počet podlaží PP/NP - prístava boxov:	0/1
- počet parkovacích miest spolu:	35
počet parkovacích miest - autocisterny:	28
počet parkovacích miest - osobné autá:	7

Hlavné mesto Slovenskej republiky 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 Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

Posúdenie zmeny dokončenej 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 parc. č. 4069/2, 4069/36, 4069/37, 4069/38, 4074/3, xxxxxxxx, 4075/1, xxxxxxxx, 4076, 4077, 4078/1, 4078/2, 4079/1, k.ú. Podunajské Biskupice, ÚPN stanovuje:**

Funkčné využitie územia:

- **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA - zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných,** číslo funkcie **502, rozvojové územie,** regulačný kód **D** (podstatná časť riešeného územia)

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, 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.

- **ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENE - ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130, stabilizované územie**

Podmienky funkčného využitia plôch: 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.

- **OBYTNÉ ÚZEMIA - málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, kód E**

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiaru ochranu a civilnú obranu.

Intenzita využitia územia:

Prevažná časť pozemkov je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. ÚPN v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitost', ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **vo vonkajšom meste** sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského typu, prevláda uličná zástavba lemujúca mestské komunikácie. Pre vonkajšie územie sú charakteristické komplexy zástavby, areály, územia bytovej zástavby sídliskového typu a rozsiahle územia najmä izolovanej zástavby rodinných domov. V dotváraní územia je rovnako ako v predošlých prípadoch potrebné rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Ostatná (malá) časť územia je definovaná 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.

Zájmovým územím prechádzajú inžinierske siete s ich ochrannými pásmami.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- z hľadiska funkčného využitia:

- vo funkčnom využití územia: zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502, kde nachádzajú stavby boxov a nádrže, patria nevýrobné služby s príslušnými súvisiacimi činnosťami medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy;
- vo funkčnom využití územia: ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130, kde sa nachádza protihluková stena ako súčasť dopravnej infraštruktúry patrí medzi prípustné spôsoby funkčného využitia územia;
- vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102, sa v rámci riešeného územia nenachádza žiadna stavba;

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

- Riešené územie sa nachádza vo viacerých funkčných plochách. V rámci posudzovania je stavba vyhodnotená jednotlivo v dotknutých funkčných plochách. V riešenom území je najviac intenzívne zastavaná časť stabilizovaného územia vo funkčnej ploche č. 502. Vo funkčnej ploche č. 1130 je zrealizovaná protihluková stena a vo funkčnej ploche č. 102 sa nenachádza žiadna stavba, táto plocha je určená pre zeleň.

STABILIZOVANÉ ÚZEMIE FP 502

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie zrealiz. stav/pôvodne	intenzita využitia priemer. hodnoty vo FP
- záujmové územie:	8 406,00 m ²		
- zastavaná plocha:	1 158,00 m ²	IZP = 0,138/0,088	IZP_{priem} = 0,139
- podlažná plocha (NP):	1 359,00 m ²	IPP = 0,162 /0,112	IPP_{priem} = 0,283
- započítateľná zeleň:	602,00 m ²	KZ = 0,072/0,072	

ROZVOJOVÉ ÚZEMIE FP 102

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie zrealiz. stav	rozmedzie intenzity využitia vo FP
- záujmové územie:	2 915,00 m ²		
- zastavaná plocha:	24,00 m ²	IZP = 0,008	IZP 0 – 0,25
- podlažná plocha (NP):	24,00 m ²	IPP = 0,008	IPP 0 – 0,25
- započítateľná zeleň:	1 410,00 m ²	KZ = 0,508	

- **Zrealizovaná zmena dokončenej stavby nenaruša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry** a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby. Svojou mierkou a osadením na pozemku rešpektuje okolitú zástavbu. Ukazovatele intenzity využitia záujmového pozemku IZP a IPP dosahujú nižšie hodnoty ako sú priemerné ukazovatele intenzity využitia územia v dotknutých funkčných plochách.

Predložená zmena dokončenej stavby **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

so zmenou dokončenej stavby:	ROZŠÍRENIE SO 01 UMYVÁREŇ AUTOCISTERIEN
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	4069/2, 4069/36, 4069/37, 4069/38, 4074/3, xxxxxxxx, 4075/1, xxxxxxxx, 4076, 4077, 4078/1, 4078/2, 4079/1,
v katastrálnom území:	Podunajské Biskupice
miesto stavby:	Závodná ulica – areál Hydrostavu

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky 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 technického vybavenia:

- v prípade zásahu do ochranných, príp. bezpečnostných pásiem inžinierskych sietí je potrebné vyžiadať si stanovisko príslušných správcov sietí;

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:

- 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.;
- výsadba sprievodnej izolačnej zelene, ktorá predstavuje líniovú vegetačnú štruktúru tvorenú vzrastlou drevinnou vegetáciou s podrastom kríkov robí územie odolnejším voči dopadom zmeny klímy a zároveň rastie schopnosť územia zadržiavať zrážkovú vodu z privalových dažďov, plní nielen ochrannú ale aj estetickú funkciu;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu;

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:

V projektovej dokumentácii sú menšie nezrovnalosti (v matematických výpočtoch) pri súčte zastavaných plôch pôvodných a zrealizovaných. Nemá to vplyv na celkové posúdenie predloženej zmeny dokončenej stavby. V textovej časti (sprievodná správa) sú uvedené pozemky parc. č. 4076/2, 4080/6, 4080/7, ktoré v zmysle grafickej časti nie sú súčasťou riešeného územia.

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.

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, 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.

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: 1 x dokumentácia
potvrdené výkresy: Situácia na podklade KM, M 1:500

Co: MČ Bratislava – Podunajské Biskupice
potvrdené výkresy: Situácia na podklade KM, M 1:500
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor