

Hlavné mesto SR Bratislava
Primaciálne nám. 1
811 01 BratislavaVáš list číslo / zo dňa
18.04.2024Naše číslo
5905/2024/RÚRaGIS/22915Vybavuje/telefón/e-mail
Ing. arch. Viktor Kasala
+421 947 487 171
viktor.kasala@petrzalka.skBratislava
10.05.2024

VEC

Vyjadrenie k navrhovanému investičnému zámeru „Strážené parkovisko pre krátkodobé a strednodobé parkovanie osobných a malých úžitkových vozidiel“.

investor:	Mgr. Silvia Kudlová a Emil Kudla, Kozia 25 811 03 Bratislava, zastúpení Mgr. Luciou Gulovou, Bajkalská 45B, 821 05 Bratislava
investičný zámer: LÍNIOVÁ STAVBA	Bratislava-Petržalka, Betliarska ulica,
žiadosť doručená dňa:	18.04.2024
typ konania podľa stavebného zákona:	Územné a stavebné konanie
druh podanej dokumentácie:	Dokumentácia pre územné konanie
projektant:	PB PROJECT, s.r.o.
dátum spracovania dokumentácie:	December 2023
katastrálne územie:	Petržalka
miesto stavby:	Betliarska ulica, Bratislava

Dňa 18.04.2024 nám bola doručená žiadosť o záväzné stanovisko k investičnému zámeru „**Parkovisko nákladných automobilov pre čistenie a údržbu vodných tokov a úpravu terénov, Betliarska ulica, Bratislava V, Katastrálne územie: Petržalka**“. Investičný zámer je navrhovaný na pozemku reg. C-KN v k.ú. Petržalka parc. č. 3016/1“ v zmysle predloženej dokumentácie, spracovanej kanceláriou PB PROJECT s.r.o., Blumentálska 26, 811 07 Bratislava, v decembri 2023 (ďalej len „dokumentácia“). Dňa 26.4.2024 bol telefonicky vysvetlený rozpor v názve žiadosti a názve priloženej dokumentácie a potvrdenie súladu žiadosti s dokumentáciou.

Predložená projektová dokumentácia rieši návrh odstavných plôch na pozemku v majetku investora, ktoré budú slúžiť pre krátkodobé a strednodobé parkovanie malých úžitkových vozidiel a osobných vozidiel.

Predložený investičný zámer vybudovania parkoviska predstavuje realizáciu spevnenej plochy pre odstavovanie 19 kusov osobných motorových vozidiel doplnenej o dočasnú stavbu menších rozmerov — súbor montovaných unimobuniiek s cieľom vytvorenia obslužnej budovy parkoviska. Nakoľko sa parcela nachádza v území s vysokým podielom zelene, je zámer ponechania a rešpektovania prevládajúcej funkcie zelene i po realizácii vybudovania parkoviska.

Návrh parkoviska predpokladá zachovanie v plnom rozsahu hodnotnej vzrastlej zelene, spevnenej plochy realizovať iba na úkor trávnatých plôch a plôch s náletovou zeleňou nízkej dendrologickej



hodnoty. Pred započatím projektových prác bude zrealizované podrobné polohopisné a výškopisné zameranie parcely vrátane zamerania a vyhodnotenia drevín.

Stavebný pozemok, resp. parcela 3016/1, nie je v súčasnosti oplotený. Počas výstavby bude zhotovené dočasné staveniskové oplotenie z pletiva na hraniciach parcely, ktoré bude po ukončení výstavby vymenené za betónový nepriehľadný panelový plot, podľa príslušnej projektovej dokumentácie.

Areál parkoviska bude oplotený po celom obvode parcely č.3016/1. V severnej časti hranice od ulice Betliarska — západná časť sa navrhuje oplotenie areálu zrealizovať posunutím o 5 m v smere do vnútra pozemku.

V rámci navrhovanej výstavby sa navrhuje zhotovenie inžinierskych sietí:

- realizácia vodovodnej prípojky, vodomernej šachty a domového vonkajšieho vodovodu, podľa príslušnej projektovej dokumentácie — časť Zdravotechnika;
- realizácia novej domovej žumpy a realizácia splaškovej areálovej kanalizácie, podľa príslušnej projektovej dokumentácie — časť Zdravotechnika;
- v rámci areálu realizácia NN pripojenia, podľa príslušnej projektovej dokumentácie — časť Elektroinštalácie;
- realizácia v rámci areálu dažďovej kanalizácie. Dažďové vody zo spevnených plôch budú odvádzané do zemných vsakovacích košov.

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

CELKOVÁ PLOCHA RIEŠENÉHO POZEMKU p.č.3016/1 je 4848 m².

CELKOVÁ PLOCHA ZELENÉ NA POZEMKU je 2587,50 m² (vzrastlá zeleň na pozemku sa zachová!!!)

NAVRHOVANÉ DOPRAVNÉ SPEVNENÉ PLOCHY

Prístupová komunikácia s betónovým krytom.....861,40 m²

Parkovacia plocha pre osobné a úžitkové automobily.....334,20 m²

Príležitostná parkovacia plocha pre osobné automobily.....791,30 m²

CELKOVA PLOCHA SPEVNENÝCH PLOCH na riešenej parcele je.....2112,70 m²

ZASTAVANÁ PLOCHA navrhovaného objektu — UNIMOBUNIEK. 147,80 m'
/dočasná stavba/

KOEFICIENT ZELENÁ KZ = 2587,5m² / 4848m² = **0,53** (čo predstavuje 53% podiel zelene na riešenom pozemku),

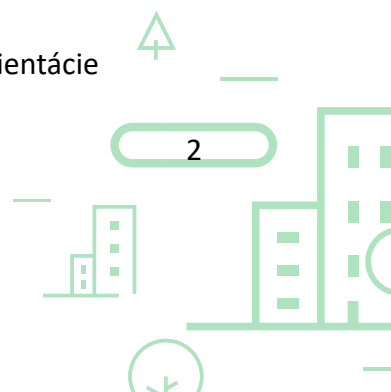
KOEFICIENT SPEV. PLÔCH = 2112,70m² / 4848 m² = **0,44** (čo predstavuje 40% podiel spevnených plôch na riešenom pozemku),

KOEFICIENT ZASTAVANOSTI = 147,80m² / 4848m² = **0,03**

NAVRHOVANÝ POČET PARKOVACÍCH MIEST :

19 parkovacích miest a z toho:

1x parkovacie miesto pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie



- 7x parkovacie miesto pre ľahké úžitkové vozidlá skupina 2, podskupina N1
- 11x parkovacie miesto pre osobné vozidlá skupiny 1, podskupiny O1 a O2

Mestská časť Bratislava-Petržalka v súlade s ustanovením § 24 a § 40c zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o územnom plánovaní“), podľa § 37 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojitosti s § 7a ods. 2 písm. j) a § 7d zákona č. 377/1990 Zb. Slovenskej národnej rady o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o hlavnom meste“) po posúdení predloženej dokumentácie v zákonom stanovenej lehote vydáva pre účely záväzného stanoviska nasledovné vyjadrenie:

Pre územie, ktorého súčasťou je predmetný pozemok parc. č. 3016/1, k.ú. Petržalka Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN mesta“) stanovuje:

ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENÉ, ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130, rozvojové 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.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

- prevládajúce
 - zeleň líniová a plošná,
- prípustné

V území je prípustné umiestňovať najmä:

- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti s ochrannými pásmami,

• prípustné v obmedzenom rozsahu

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:

- stavby pre individuálnu rekreáciu mimo koridorov plynovodov, vodovodov, produktovodov,
- drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou,
- čerpacie stanice pohonných hmôt,
- diaľničné odpočívadlá, **odstavné státi a parkoviská**,
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia,
- zariadenia na separovaný zber odpadov miestneho významu okrem nebezpečného odpadu,

• neprípustné

V území nie je prípustné umiestňovať najmä:

- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

V zmysle záväznej časti ÚPN mesta sa požaduje interpretovať funkčné skupiny nasledovne:

- Funkcie prevládajúce sú základné funkcie územia, ktoré svojím počtom, rozsahom, objemom v území prevažujú, určujú jeho charakteristiky a základné väzby, či vzťahy.



- Funkcie prípustné môžu byť v území povoľované a umiestňované voľne, pokiaľ nenarušia základné funkcie územia, konkrétne hygienické predpisy, preslnenie, odstupy a pod.
- Funkcie **prípustné v obmedzenom rozsahu** sú funkcie, ktoré nie sú v rozpore so základným funkčným využitím. Ich umiestňovanie však musí byť posudzované jednotlivo pre konkrétne územie na základe urbanistických kritérií, vplyvu na životné prostredie i vlastností, potrieb a podmienok konkrétneho územia.
- Funkcie neprípustné sú funkcie, ktoré sú v rozpore s prevládajúcou funkciou, alebo zariadenia, ktoré svojím počtom, rozsahom, účelom, či polohou odporujú vlastnostiam konkrétneho územia na základe urbanistických kritérií.

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 a/alebo zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu.

Uvažovaný investičný zámer je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

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

	Plošné bilancie parc. č. 3016/1	Intenzita využitia - návrh
Výmera záujmového územia	4848 m ²	
Zastavaná plocha	147,8 m ²	IZP = 0,03
Podlažná plocha	147,8 m ²	IPP = 0,03
Započítateľná zeleň	2587,5 m ²	KZ = 53,37

Na základe posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

Mestská časť Bratislava-Petržalka
súhlasí

s umiestnením a povolením navrhovanej líniovej stavby „**Strážené parkovisko pre krátkodobé a strednodobé parkovanie osobných a malých úžitkových vozidiel**“ podľa predloženej dokumentácie pre stavebné konanie a v súlade s kompetenciami vyplývajúcimi zo zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov a podľa čl. 29 štatútu hlavného mesta SR Bratislavy v znení dodatkov určuje nasledovné podmienky:

Z hľadiska dosahovania cieľov územného plánovania:

- navrhovaný objekt je z hľadiska účelu v súlade s využitím územia funkčnej plochy, s číslom funkcie 701, podľa ÚPN mesta; akúkoľvek budúcu zmenu účelu využitia predmetnej stavby odporúčame znova posúdiť voči platnej územnoplánovacej dokumentácii;



- s cieľom preferencie pešieho pohybu a zvyšovania kvality verejného priestranstva žiadame chodník v navrhovanom šírkovom profile 2m vybudovať pozdĺž celého riešeného pozemku v súbehu s cestnou komunikáciou, nie len v jeho severo-západnej časti.
- s ohľadom na širší kontext priameho susedstva biokoridoru Chorvátskeho ramena s cieľom podpory biodiverzity a zachovania migračných trás živočíchov v území mestskej zelene nesúhlasíme s využitím obvodového oplatenia na báze betónových panelov. Navrhované oplatenie žiadame realizovať ako pletivové, transparentné s výškou spodnej hrany od zeme 7 cm.

Z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

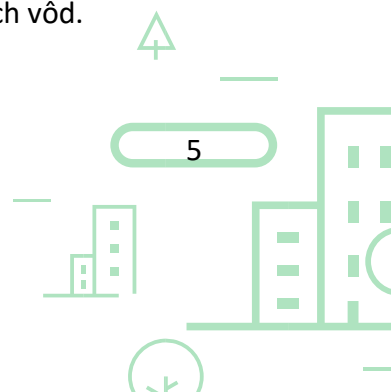
- upozorňujeme na nesúlad sprievodnej správy projektu s výkresovou časťou v otázke polohy žumpy do ktorej budú odvádzané splaškové vody v unimobuniiek. Kým v textovej časti je uvádzané, že žumpa sa bude nachádzať vedľa unimobuniiek, vo výkresovej časti je žumpa zobrazená vedľa verejného chodníka pozdĺž Betliarskej ulice. Vzhľadom na nesúlad jednoznačne preferujeme pozíciu žumpy pri unimobunkách mimo peší chodník vo verejnom priestore;
- žiadame do dokumentácie zapracovať adaptačné opatrenia voči nepriaznivým dôsledkom klimatickej zmeny v zmysle Akčného plánu adaptácie na zmenu klímy hlavného mesta SR Bratislavy, najmä:
 - z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu, prípadne využitia popínavej zelene na plných stenách unimobuniiek, bez okenných otvorov, pre zvýšenie vizuálnej kvality stavby aj znižovania tepelných ziskov objektu v letnom období;
 - aplikáciu zelenej strechy s cieľom zvýšenia energetickej hospodárnosti objektu unimobuniiek a zvýšenia biodiverzity v území pozdĺž biokoridoru Chorvátskeho ramena;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- Zámer deklaruje odstavenie nákladných vozidiel, ktoré budú slúžiť na čistenie povrchov a úpravu terénov – nejedná sa o parkovisko iba pre osobné automobily (7 parkovacích státí pre nákladné vozidlá o rozlohe 3,1x7,8m, 12 parkovacích státí pre osobné automobily s rozlohou 2,5x5,5 m).

V zmysle usmernenia Generálneho riaditeľa sekcie vôd Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky o vodách z povrchového odtoku a pôsobnosti orgánov štátnej vodnej správy č. 1/2021-4, Čl. 5 Vody z povrchového odtoku z komunikácií a parkovísk platí: „...**ak je parkovisko využívané aj na parkovanie autobusov, nákladných áut resp. pracovných strojov, je potrebné vody z povrchového odtoku prečisťovať pred ich odvádzaním do podzemných vôd alebo do povrchových vôd. Ak nie je možné odvádzanie týchto vôd ani do podzemných vôd ani do povrchových vôd, pri ich odvádzaní do kanalizácie je potrebné stanovisko vlastníka resp. prevádzkovateľa tejto kanalizácie, ktorý si určí podmienky, či je potrebné vody z povrchového odtoku prečisťovať pred ich odvádzaním do kanalizácie**“.

Na základe uvedeného trváme na realizácii zariadení na prečisťovanie vody z povrchového odtoku pred ich odvádzaním do podzemných vôd alebo do povrchových vôd.



- v rámci konania na stavebnom úrade je nutné predložiť vyjadrenie dotknutého orgánu na úseku ochrany prírody a krajiny – Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie;
- pri stavebných prácach je nutné rešpektovať prípadné blízke dreviny a ich koreňový systém a súčasne zabezpečiť ich maximálnu ochranu pred mechanickým poškodením v súlade s technickou normou STN 837010 Ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie a v zmysle arboristického štandardu - Ochrana drevín pri stavebnej činnosti;
- neskladovať stavebný materiál v koreňovom priestore drevín (t. j. minimálne 2,5 m od koreňového nábehu);
- v koreňovom priestore nie je možné budovať nijaké stavebné konštrukcie uzatvárajúce pôdny povrch. Nepriepustné konštrukcie nesmú pokrývať viac ako 30 % koreňového priestoru stromu a priepustné konštrukcie nesmú prekryvať viac ako 50 % koreňového priestoru stromu;
- vzrastlú zeleň požadujeme zachovať;
- vykonať všetky potrebné opatrenia na ochranu šiestich vzrastlých drevín rastúcich na predmetnom pozemku, v súlade s technickou normou STN 837010 Ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie a v zmysle arboristického štandardu - Ochrana drevín pri stavebnej činnosti. V chránenom koreňovom priestore je akákoľvek činnosť zakázaná, vrátane ukladania materiálov, umiestnenia zariadení, vjazdu, státia a trasovania stavebných mechanizmov, výkopovej činnosti, navážky a podobne. Pri stavebnej činnosti sa musí minimalizovať riziko poškodenia nadzemných častí stromu stavebnou činnosťou a mechanizmami;
- hĺbenie výkopov pri výstavbe kanalizácie a vodovodnej prípojky sa nesmie vykonávať v koreňovom priestore. Ak to vo výnimočných prípadoch nie je možné zabezpečiť, musí sa výkop vykonať ručne a nesmie sa viesť bližšie ako 2,5 m od päty kmeňa. Pri hĺbení výkopov sa nesmú prerušiť korene hrubšie ako 3 cm. Korene sa môžu prerušiť jedine rezom, pričom sa rezné rany zahladia a ošetrí;
- výkopy môžu vytvárať efekt zemných pascí pre drobných živočíchov, preto je potrebné ich ponechať obnažené len na nevyhnutnú dobu uloženia kanalizačných a vodovodných rúr;
- po ukončení výkopových prác je potrebné dať plochy do pôvodného stavu a vysiať trávou;
- v prípade rozkopávky v komunikáciách a chodníkoch je nutné požiadať správcu komunikácií o povolenie na zvláštne užívanie miestnej komunikácie;
- dodržať navrhovaný plán výsadby ochrannej izolačnej zelene v zmysle predloženej projektovej dokumentácie;
- hranica predmetného pozemku je situovaná približne 50 m od hranice Chráneného areálu Chorvátske rameno, kde platí 4. stupeň ochrany prírody. Účelom vyhlásenia chráneného areálu a jeho ochranného pásma je zabezpečenie ochrany rôznorodosti mnohých vývojových štádií organizmov flóry a fauny Chorvátskeho ramena a udržanie stability biodiverzity v rámci vodného diela Gabčíkovo. Požadujeme pri stavebných prácach a následnej prevádzke investičného zámeru v maximálnej miere zohľadniť túto skutočnosť, najmä zamedziť akémukoľvek úniku znečisťujúcich látok zo spevnených plôch do podzemných a povrchových vôd;



Z hľadiska odpadového hospodárstva

- v rámci konania na stavebnom úrade je nutné predložiť vyjadrenie dotknutého orgánu na úseku odpadového hospodárstva;
- nakladanie s odpadmi zo stavebných prác je nutné vykonávať v zmysle zákona č. 79/2015 Z. z. a k nemu vydaným vykonávajúcim vyhláškam;
- nakladanie s komunálnymi odpadmi z prevádzky je nutné riešiť na pozemku investora v zmysle platných predpisov Hlavného mesta SR Bratislavy

Z hľadiska vodného hospodárstva

- v zmysle zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) je nutné v rámci konania na stavebnom úrade predložiť vyjadrenie dotknutého orgánu na úseku štátnej vodnej správy – Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie;
- materiály, výrobky a zariadenia použité na výstavbu areálovej dažďovej a splaškovej kanalizácie musia byť certifikované, nepriepustné a také, ktoré zamedzia prípadnému úniku znečisťujúcich látok do podzemných, povrchových vôd ako aj prípadnej kontaminácii vody určenej na pitné účely;
- žumpa musí byť certifikovaná, vodotesná, bezodtoková, bez prítoku zrážkových vôd;
- zabezpečiť pravidelné vyprázdňovanie jej obsahu oprávnenou organizáciou v súlade s požiadavkami na ochranu životného prostredia a ochranu vodných pomerov;
- upozorňujeme na skutočnosť, že v prípade uvedenia verejnej kanalizácie do prevádzky je vlastník pozemku, kde vznikajú odpadové vody, povinný sa na ňu pripojiť v zmysle ustanovenia § 23 ods. 2 zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach.

Ochrana ovzdušia

- v zmysle Všeobecne záväznej vyhlášky Obvodného úradu životného prostredia Bratislava č. 3/2013, ktorou sa vydáva akčný plán na zabezpečenie kvality ovzdušia pre oblasť riadenia kvality ovzdušia pre Hlavné mesto SR Bratislava, katastrálne územie Bratislava - Petržalka a znečisťujúcu látku PM₁₀ je počas výstavby nutné dodržiavať nasledovné opatrenia:
 - zabezpečiť pravidelné čistenie komunikácií pri výjazdoch vozidiel zo stavieb;
 - zabezpečiť kropenie a čistenie komunikácií, chodníkov a verejných priestranstiev priľahlých k stavbám;
 - vykonať opakované kropenie stavenísk, príjazdových komunikácií a chodníkov pri stavbe, vykonaných do 24 hodín od nahlásenia stavebného úradu telefonicky alebo elektronickou formou o riziku prekročenia limitnej hodnoty PM₁₀ a pri trvaní prekračovania priebežne;
 - nepretržite zabezpečovať prekrytie kontajnerov odpadov na stavbe a pri ich preprave;

Ochrana pred hlukom a vibráciami

- z hľadiska ochrany pred hlukom pri stavbe a súčasne v rámci prevádzky investičného zámeru je potrebné dodržiavať najvyššie prípustné hladiny akustického hluku v zmysle vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku,

infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí;

Toto vyjadrenie nenahrádza rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy alebo iné opatrenia mestskej časti vydávané v rámci iných konaní.

Ján Hrčka
starosta

