

**Parano, s. r. o.
Pečnianska 11
851 01 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
bez čísla MAGS OUIIC 56611/18-462237 Ing. arch. Barutová 6.3.2019

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	BEPON Retail SK s. r. o., Bratislava
investičný zámer:	Centrála BEPON, hlavný prevádzkový objekt obchodnej spoločnosti – administratívne, predvážacie a skladové priestory
žiadosť zo dňa:	12.11.2018, doplnená dňa 19.2.2019
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Roman Porubec, Ing. arch. Igor Skýpala
dátum spracovania dokumentácie:	10/2018, revízia 5 - 02/2019

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu nepodpivničeného 3-podlažného hlavného prevádzkového objektu obchodnej spoločnosti BEPON (funkcia administratívna, skladová, showroom, ubytovanie), vrátane vnútroareálovej komunikácie šírky 6 m a parkoviska. Dopravná obsluha areálu je uvažovaná cez železničné priecestie z Kopčianskej ul. alebo využitím jestvujúceho komunikačného systému lokality OC Danubia s nadradeným pripojením na Panónsku cestu.

Údaje k zámeru v zmysle predloženej dokumentácie stavby pre územné konanie, spracovanej a potvrdenej subjektom odborne spôsobilým (Ing. arch. Roman Porubec, 10/2018, revízia 5 - 02/2019):

Celková plocha pozemku (502 + 1130):	5 510 m²
Plocha vo funkcii 502:	3 654 m²
Plocha vo funkcii 1130:	1 856 m²
Zastavaná plocha (502):	968 m²
Spevnené plochy (502):	1 162 m² +698 m² (chodníky)
Plocha zelene vo funkcii 502:	820 m²
Plocha zelene vo funkcii 1130:	1 856 m²
Podlažná plocha (502):	2 352 m²
Úžitková plocha (502):	2 307 m²

Počet NP:	3
Počet PP:	0
Počet parkovacích miest:	12

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, § 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 investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, súčasťou ktorého je záujmová parc. č. **xxxxxx**, je stanovené funkčné využitie územia: **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných**, číslo funkcie **502**, t. j. 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 požiaru a civilnú obranu.

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.

a

ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie **1130**, t. j. 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.

Pozemok je súčasťou územia, definovaného ako **stabilizované územie**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať.

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).

Po posúdení konštatujeme, že uvažovaný zámer nie je v rozpore s funkčným využitím územia v zmysle Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Dosahované indexy vo funkčnej ploche 502 v zmysle predloženej dokumentácie sú:

IPP = 0,64

IZP = 0,26

KZ = 0,22

Predložená dokumentácia deklaruje, že navrhovaná intenzita využitia územia a spôsob zástavby neprekračuje limity stanovené regulatívmi platnej územnoplánovacej dokumentácie a výrazne nezaťažuje charakter predmetného stabilizovaného územia. Objekt je orientovaný svojim predpolím do pásu ochrannej a izolačnej zelene vedenia VN. Po posúdení konštatujeme, že uvažovaný zámer nie je v rozpore 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:	Centrála BEPON, hlavný prevádzkový objekt obchodnej spoločnosti – administratívne, predvážacie a skladové priestory
na parc. číslo:	xxxxxxx
v katastrálnom území:	Petržalka
miesto stavby:	Panónska cesta – Kopčianska ulica

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 dopravného riešenia:

- pre užívanie stavby je následne potrebné preukázať:
 - zabezpečenie zodpovedajúceho počtu parkovacích státí pre zamestnancov, návštevníkov a obyvateľov, vrátane zodpovedajúceho počtu parkovacích státí pre zásobovacie vozidlá
 - korektné prepojenie navrhovanej areálovej komunikácie na jestvujúci dopravný systém v území (v súlade s príslušnými technickými normami a predpismi).
- upozorňujeme, že časť riešeného územia sa nachádza v ochrannom pásme železnice

Z hľadiska riešenia technickej infraštruktúry:

- predložiť dokumentáciu na posúdenie na ZSE, a. s. Bratislava.

Z hľadiska enviromentálneho posúdenia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy

Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava žiada:

- „V zmysle platnej normy STN 736110 Z1 žiadame na všetkých navrhovaných parkovacích plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch za sebou realizovať výsadbu vysokej zelene v počte minimálne jeden strom na štyri parkovacie miesta v priestore medzi protiľahlými stojiskami.“

ODPORÚČANIE:

z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími tvárniciami.
- ploché strechy na objektoch riešiť ako vegetačné strechy, nepochôdzne strechy ako extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 25 cm).
- 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.
- 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 navrhnutých sadových úprav.

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.

2 x dokumentáciu sme si ponechali.

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Príloha: – potvrdená situácia
1 x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Petržalka
Magistrát – OSRMT, ODI, OUIC – archív