



Quick, s.r.o.
Hornodvorská 43
900 25 Chorvátsky Grob

Váš list číslo/zo dňa
13.11.2020

Naše číslo
MAGS POD 41550/21-26631
MAGS POD 63745/20

Vybavuje/linka
Ing. Zsírosová/230

Bratislava
03.02.2021

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	SYNERGAS, s.r.o., Ďatelinová 10, 821 01 Bratislava (v zastúpení: Quick, s.r.o., Hornodvorská 43, 900 25 Chorvátsky Grob)
investičný zámer:	„Panónska-Budatínska – čerpacia stanica pohonných hmôt“
žiadosť zo dňa:	13.11.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Marián Rusnák, 1449 AA
dátum spracovania dokumentácie:	10/2020

Predložená projektová dokumentácia rieši umiestnenie čerpacej stanice pohonných hmôt s prislúchajúcimi stavebnými objektmi a prevádzkovým súborom v zložení:

SO-01 Kiosk

SO-02 Prestrešenie

SO-03 Úložisko nádrží

SO-04 Terénne a sadové úpravy

SO-05 Totem

SO-06 Spevnené plochy a komunikácie

SO-07 Prípojka vodovodu a areálový vodovod

SO-08 Prípojka a areálová splašková kanalizácia

SO-09 Areálová dažďová kanalizácia

SO-10 Prípojka NN, areálové rozvody NN a osvetlenie

PS-01 Technológia čerpacej stanice

Návrh predstavuje čerpaciu stanicu pohonných hmôt s dvomi obojstranne prístupnými stojanmi na tankovanie pre 4 autá súčasne a to na spevnenej ploche, prekrytej oceľovo-betónovou konštrukciou s krytinou vo výške + 6,000 m. Na ňu nadväzuje jednopodlažný obslužný objekt

s plochou strechou a atikou vo výške + 4,500 m, ktorý slúži na predaj pohonných hmôt, auto-doplnkov a občerstvenia a poskytuje priestory pre hygienické zariadenie, zázemie pre zamestnancov a sklad. Čerpacia stanica je dopravne napojená na komunikáciu, ktorá je spojnicou Budatínskej ulice a Panónskej cesty.

Plošné bilancie riešeného územia - údaje uvedené v projektovej dokumentácii:

Celková plocha riešených pozemkov:	1085,00 m²	
Zastavaná plocha navrhovaným objektom – ZP:	230,00 m²	IZP=0,21
Podlažná plocha nadzemných podlaží – PP:	230,00 m²	IPP=0,21
Zeleň na rastlom teréne:	488,00 m²	KZ=0,45

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 **záujmové pozemky reg. „C“ parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx k. ú. Petržalka** Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN“), stanovuje:

Funkčné využitie územia:

Územia občianskej vybavenosti – občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201, rozvojové územie, kód regulácie G.

Podmienky funkčného využitia plôch: 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.

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, vedecko – technické a technologické parky, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

Nepripustné: V území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, rodinné domy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, autokempingy, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

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, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu **pre vnútorné mesto - regulačný kód G**.

Kód regul.	IPP max.	Kód funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
G	1,8	201	OV celomestského a nadmestského významu	OV areálového charakteru (napr. stredné školy)	0,36	0,30
				zástavba mestského typu	0,30	0,25
				rozvoľnená zástavba	0,22	0,30

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.

Investičný zámer je z hľadiska využitia funkčnej plochy – občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód 201 v súlade s územnoplánovacou dokumentáciou a to aj vzhľadom k blízkosti významnej dopravnej tepny Bratislavy – Panónskej cesty, ktorá smeruje k dvom hraničným priechodom. Návrh svojím stavebno-technickým riešením, typickým pre čerpacie stanice nevnáša neprijateľný kontrast do jestvujúcej okolitej zástavby. Návrh svojou intenzitou využitia záujmovej plochy (IZP = 0,21 IPP = 0,21 KZ = 0,45) spĺňa požiadavky na maximálne a minimálne hodnoty regulatívov intenzity využitia rozvojového územia (IZP_{max} = 0,22 IPP_{max} = 1,8 KZ_{min} = 0,30), ktoré určuje ÚPN.

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:	„Panónska-Budatínska – čerpacia stanica pohonných hmôt“
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Petržalka
miesto stavby:	Budatínska ulica, Panónska cesta

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:**
 - po ukončení stavebných prác, výstavbou poškodené komunikácie, chodníky, spevnené plochy, a zelené plochy uviesť do pôvodného stavu;
- **z hľadiska technického vybavenia:**
 - v ďalšom stupni projektovej dokumentácie je potrebné doplniť výpočet množstva dažďových vôd zo striech a spevnených plôch a výpočet kapacity ORL;
 - rešpektovať jestvujúce rozvody verejnej infraštruktúry v predmetnom území;
- **z hľadiska ochrany životného prostredia:**
 - vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07.09. 2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín (ďalej jen „VZN“), ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, najmä s ustanovením § 7 ods. 4 písm. c) spomenutého VZN, podľa ktorého je osoba vykonávajúca akékoľvek zásahy do verejnej zelene v zmysle zabezpečenia ochrany drevín povinná v odôvodnených prípadoch po písomnom súhlase vlastníka pozemku viesť výkopovú ryhu v koreňovej zóne stromu minimálne vo vzdialenosti štvornásobku obvodu kmeňa meraného vo výške 1,3 m, najmenej však 2,5 m od päty kmeňa;
- **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;
- **z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklímy mestského prostredia:**
 - pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu. Riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území;
 - zámer žiadame navrhovať a realizovať v súlade so Stratégiou adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hl. m. SR Bratislavy, ktorá bola schválená Mestským zastupiteľstvom uznesením č.1659/2014 zo dňa 24.9.2014;
 - požiadavky vyplývajúce zo strategických dokumentov HM SR Bratislavy v súlade s Akčným plánom adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy na roky 2017-2020 - Adaptačné opatrenia súvisiace so zmenou klímy:
 - z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklímy mestského prostredia žiadame realizovať ploché strechy ako vegetačné (ploché strechy ako extenzívne);
 - všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu - prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
 - všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatieneniu striedať stromami;
 - zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov, odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými
 - vodami - polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.

- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu;
- z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto ako vegetačné fasády.

• **z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia:**

- s prihliadnutím na organizáciu dopravy na komunikácii parkoviska TESCO je žiadúce, aby bol výjazd z ČSPH umožnený oboma smermi (t. j. vpravo aj vľavo).

Z hľadiska urbanisticko-architektonického riešenia **odporúčame:**

- rozšírenie využitia záujmovej plochy o drobné servisné, či iné služby, napríklad pre cyklistov;
- napojenie kiosku na pešiu komunikáciu.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov, pričom v takomto prípade je žiadateľ povinný usporiadať si vzťah k pozemkom vo vlastníctve hl. m. SR Bratislavy v súlade so zákonom č.50/1976 Zb. – stavebný zákon (nájomnou zmluvou o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena, zmluvou o zriadení vecného bremena a pod.)

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

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.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: situácia

Co: MČ Bratislava-Petržalka
Magistrát – ODI
Magistrát – OUIC + príloha – archív