

**APROX spol. s r. o.  
Tabakova 1  
811 07 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
bez čísla                      MAGS OUIIC 62100/19-522439                      Ing. arch. Barutová                      5.5.2020

Vec

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

investor:	<b>BLUE BOX s. r. o., Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Parkovací dom, Panónska ul., Bratislava – MČ Petržalka</b>
žiadosť zo dňa:	<b>18.12.2019, doplnená dňa 27.2.2020 a 5.5.2020</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Ľubomír Mezovský</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>11/2019</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** umiestnenie parkovacieho domu ako I. etapy v lokalite, kde je v súčasnosti nefunkčný objekt servisného centra PEUGEOT, určený na asanáciu. Pre dotknuté územie bola spracovaná Urbanistická štúdia Panónska – Dolnozemska (čistopis 05/2019), ako podklad pre schválenie zmien a doplnkov Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov. V II. etape bude na pozemku na mieste asanovaného objektu servisného centra PEUGEOT umiestnený investičný zámer v zmysle uvedenej štúdie až po schválení zmien a doplnkov ÚPN hlavného mesta SR Bratislavy.

Aktuálne umiestňovaný parkovací dom uvažuje v 1. podzemnom podlaží prevádzku autoservisu, 4 nadzemné podlažia a strecha objektu sú určené pre parkovanie, s kapacitou 93 parkovacích miest. 6 parkovacích miest je umiestnených na teréne pred objektom. Príjazdová komunikácia k parkovaciemu domu je riešená podľa textovej časti v dĺžke 57 m a šírky 5,50 m, s dopravným pripojením na príľahlú jestvujúcu komunikáciu, s následným pripojením na Jasovskú ulicu.

Poloha a kapacita parkovacieho domu je z hľadiska dopravného riešenia v súlade s riešením spracovanej UŠ Panónska – Dolnozemska, 25 parkovacích miest je určených pre autoservis a zvyšné parkovacie miesta pre súčasnú okolitú bytovú zástavbu.

Údaje k zámeru I. etapy v zmysle predloženej dokumentácie stavby pre územné konanie, spracovanej a potvrdenej subjektom odborne spôsobilým (Ing. arch. Ľubomír Mezovský, 11/2019):

Riešený pozemok    5 615,00 m<sup>2</sup>  
Zastavaná plocha navrhovaným objektom    1 164,00 m<sup>2</sup>

Podlažná plocha	4 656,00 m <sup>2</sup>
Spevnené plochy	1 532,00 m <sup>2</sup>
Plocha zelene	2 919,00 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 investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:**

Pre územie, súčasťou ktorého sú záujmové parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx 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 požiarnu a civilnú obranu.

Pozemky sú 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. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

**Indexy dosahované v I. etape na výmeru riešeného územia, za podmienky asanácie jestvujúceho objektu servisného centra PEUGEOT, v zmysle predloženej dokumentácie sú:**

IPP = 0,83  
 IZP = 0,20  
 KZ = 0,52

Zámer svojou funkciou, zastavanou plochou, architektonickým stvárnením a spôsobom zástavby nenaruša charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia. Po posúdení konštatujeme, že 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>Parkovací dom, Panónska ul., Bratislava – MČ Petržalka</b>
na parc. číslo:	<b>xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx</b>
v katastrálnom území:	<b>Petržalka</b>
miesto stavby:	<b>Panónska cesta</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**:

- s umiestnením parkovacieho domu s odvolaním sa na uvedenú spracovanú UŠ súhlasíme s podmienkami:
  - ako súčasť stavby žiadame upraviť/rozšíriť aj jestvujúcu príjazdovú komunikáciu, a to v parametroch miestnej komunikácie funkčnej triedy C3 kategórie MO 7,5 (*viď UŠ*)
  - v totožných parametroch žiadame riešiť aj SO 2.1 - navrhovanú príjazdovú komunikáciu ku parkovaciemu domu (podľa UŠ Panónska – Dolnozemska)
  - navrhované chodníky žiadame realizovať minimálne v šírkach 1,50 m a v takom rozsahu, aby boli zabezpečené väzby na jestvujúce chodníky a zastávky MHD
- neakceptujeme konštatovanie v predloženej DUR, že parkovací dom bude využívaný aj pre následnú výstavbu v území v zmysle spracovanej UŠ Panónska – Dolnozemska
- s ohľadom na navrhnuté dopravno-urbanistické riešenie **nie je účelné následne riešené komunikácie zaradiť** do siete miestnych komunikácií hl. mesta ako miestne komunikácie I. resp. II. triedy
- dažďové vody zo strechy parkovacieho domu a zo spevnených plôch pred parkovacím domom zo strany Jasovskej ulice zaústiť samostatnou dažďovou kanalizáciou do vsaku na pozemku stavebníka.
- spevnené plochy budovať zo zelených priepustných povrchov odolných benzínu a motorovému oleju (AS TTE rošty)
- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy

#### **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.
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav.
- zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území.

#### **UPOZORNENIE:**

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.

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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Príloha: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Petržalka  
Magistrát – ODI, OUIK – archív