

**AK Inžiniering, spol. s r.o.
Pri mlyne 12
831 07 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
23.05.2019	MAGS OUIIC 46343/19-350364	Ing. Petrigová /305	14.10.2019

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	SKLOFIX s.r.o., Osloboditeľská 9, 831 07 Bratislava
investičný zámer:	„Sklenárstvo SKLOFIX Vajnory, Hala pre tvarovanie a spracovanie plochého skla“
žiadosť zo dňa:	23.05.2019
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre vydanie územného rozhodnutia
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Anton Kiska, 0213 AA
dátum spracovania dokumentácie:	január 2019

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu objektu pre služby na tvarovanie a spracovanie plochého skla a zasklievania: „Sklenárstvo Sklofix Vajnory“. Navrhovaný objekt bude jednoduchého obdĺžnikového pôdorysu s rozmermi 52,0 m x 17,0 m, bude mať 2 nadzemné podlažia a prestrešenie riešené dvoma sedlovými strechami s výškou hrebeňa +8,10 m. Objekt je členený na dva samostatné prevádzkové úseky. Prvý tvorí dvojpodlažnú časť so showroomom a technicko-prevádzkovým úsekom s hygienickým zázemím pre zamestnancov a druhý je produktová hala so sklodom. Na 1.NP sa nachádza showroom, zasadačka s kuchynkou a sociálnym zázemím a tiež produktová hala. Na 2.NP, ktoré je prístupné schodiskom z produktovej haly, sa nachádza zázemie pre zamestnancov (WC, sprchy, šatne, denná miestnosť).

Osadenie objektu je navrhnuté tak, aby rešpektoval budúce rozšírenie komunikácie na Rybníchej ulici na 4-pruhovú, komunikácia funkčnej triedy B2 kategórie MZ 19 a vybudovanie hlavnej cyklotrasy pozdĺž Rybníchej ulice. Súčasťou návrhu je aj chodník pre peších trasovaný pozdĺž Rybníchej ulice o šírke 1,7 m.

Dopravné napojenie objektu bude z jestvujúcej komunikácie na parc. č. xxxxx, kolmej na ul. Rybníčná.

Statická doprava bude zabezpečená v počte 12 stojísk, z toho 1 pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu. Rozmery stojísk sú 5,4 m x 2,4 m.

Objekt je navrhované napojiť na inžinierske siete – verejný vodovod a elektrickú energiu. Odvádzanie odpadových vôd je navrhované realizovať do dvoch žump. Zrážkovú vodu je navrhované odvádzať na pozemku investora do vsakovacieho zariadenia.

Bilancie intenzity využitia územia (uvedené v projektovej dokumentácii):

celková plocha riešeného územia = 2 275 m²
 zastavaná plocha navrhovaného objektu = 884,0 m²
 podlažná plocha navrhovaného objektu = 973,5 m²
 - z toho 1.NP: 855,7 m²
 2.NP: 117,80 m²
 spevnené plochy a komunikácie = 644,0 m²
 plocha zelene = 580,0 m²
 - z toho zatrávňovacie tvárnice: 155,0 m²

Intenzita využitia územia: IPP= 0,42; IZP= 0,38; KZ= 0,25.

Bilancie intenzity využitia územia reprezentatívnej časti zástavby vo funkčnej ploche (uvedené v projektovej dokumentácii):

IZP: interval 0,11 - 0,76; IPP: interval 0,11 – 1,98; KZ: interval 0,00 – 0,39

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

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxx k.ú. Vajnory, stanovuje funkčné využitie územia: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201**, stabilizované územie.

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.

Pozemok je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Meradlom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho

územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné vo **vonkajšom meste**, kde prevládajú komplexy zástavby, areály, bytová zástavba sídliskového typu a rozsiahle územia zástavby rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov zástavby.

Konštatujeme, že na podklade nami vykonaného kontrolného preverenia dosahuje navrhovaná stavba nasledujúce hodnoty intenzity využitia územia: IPP= 0,45; IZP= 0,41; KZ= 0,23. Celková plocha riešeného územia parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (1707 m²+270 m²+206 m²) predstavuje 2183,0 m². Spevnené plochy a komunikácie tvoria 799,0 m², nakoľko zatravnňovacie tvárnice sa zarátavajú do spevnených plôch.

Navrhovaný objekt, ako zariadenie obchodu a služieb, patrí medzi prevládajúci spôsob využitia funkčnej plochy. Svojím architektonickým, hmotovo-objemovým riešením a podlažnosťou rešpektuje charakter jestvujúcej zástavby v stabilizovanom území a nevnáša do územia neprijateľný kontrast. 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:	„Sklenárstvo SKLOFIX Vajnory, Hala pre tvarovanie a spracovanie plochého skla“
na parcele číslo:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Vajnory
miesto stavby:	Rybničná 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 architektonicko - stavebného riešenia:

- upozorňujeme, že bilancie intenzity využitia územia nie sú vo výkresovej časti projektovej dokumentácii vypracované v zmysle metodiky ÚPN. K územnému konaniu o umiestnení stavby požadujeme opraviť bilancie intenzity využitia územia v zmysle metodiky ÚPN (pozn.: plochy spevnené zatravnňovacími tvárniciami sa zarátavajú v zmysle metodiky ÚPN ako 100% spevnená plocha);

z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia:

- rešpektovať územnú rezervu pre rozšírenie komunikácie na Rybničnej ul. v takom rozsahu, v akom je to preukázané v grafickej časti dokumentácie výkres „B 2-1 Dopravné riešenie“;
- rešpektovať územnú rezervu pre výhľadovú cyklotrasu v šírke minimálne 2,5 m;
- navrhovaný chodník pre peších riešiť v šírke minimálne 2,0 m a prepojiť ho s jestvujúcimi zastávkami MHD (Šprinčov majer) ;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy;
- po ukončení stavebných prác, požadujeme výstavbou poškodené chodníky, spevnené plochy, prípadne komunikácie a zelené plochy uviesť do pôvodného stavu;
- umiestniť kontajnery, resp. zberné nádoby pre komunálny odpad na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom;

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

- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav;
- spevnené a parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími tvárniciami;
- všetky nové siete viest' v chodníkoch v spoločných kolektoroch tak, aby nová výsadba bola vždy na prírodnom teréne v zelených pásoch bez možnosti pochôdnosti;
- v prípade, že je nutné v koreňovej zóne stromov riešiť pochôdnosť, je potrebné priepustnosť povrchov pre vodu a ochranu koreňov riešiť v bunkových systémoch (napr. SILVACELL);
- ploché strechy na objektoch v ďalšom stupni dokumentácie 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 hľadiska budúcich majetko - 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:

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.

1x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Vajnory Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OUIC, ODI