

**MOROCZ_TACOVSKY s.r.o.**
Balkánska 179/A
851 10 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje	Bratislava
31.03.2021	MAGS POD 49030/2021- 144149	Ing. Petrigová	30.04.2021

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Ing. Andrej Džadoň – MEDSERVIS, Zuby 9, 900 21 Svätý Jur
investičný zámer:	„Haly Rybničná“
žiadosť zo dňa:	31.03.2021
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing.arch. Michal Tačovský, 1922 AA
dátum spracovania dokumentácie:	marec 2021

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu 2 samostatne stojacich hál na pozemku investora parc. č. xxxx k.ú. Vajnory na Rybničnej ulici. Funkčnou náplňou objektov sa navrhuje zariadenie drobných prevádzok výroby a služieb v kombinácii s príslušnou administratívnou plochou.

Objekty sú navrhované ako 2 identické, zrkadlovo otočené haly, s pôdorysným tvarom obdĺžnika o rozmeroch cca 30 m x 20 m, s prislúchajúcimi inžinierskymi sieťami, tak aby dokázali prevádzkovo plnohodnotne samostatne fungovať.

Z architektonického hľadiska je nosný systém hál navrhovaný kombináciou stĺpov a nosníkov opláštených sendvičovými panelmi. Strecha sa navrhuje plochá, s atikou vo výške +7,700 m. Každá hala je navrhovaná ako dvojpodlažná. Prízemie je rozdelené na dva funkčné celky. Prvú časť tvorí administratíva spolu so vstupnou lobby a hygienicko-sociálnym zázemím. Oproti vstupnej lobby je osadené vertikálne jadro, cez ktoré je prístupné druhé nadzemné podlažie, na ktorom je umiestnené pokračovanie administratívnych priestorov. 2.NP bude plošne zaberat' len asi jednu tretinu haly. Druhá časť haly je určená pre zariadenie drobných prevádzok výroby a služieb, pričom táto časť je jednopodlažná.

Navrhované objekty dopĺňajú plochy zelene na rastlom teréne. Objekty je navrhované napojiť na rozvod el. energie, verejný vodovod, odvádzanie splaškových vôd je navrhované do 2 samostatných žump. Dažďové vody zo strechy je navrhované odvádzat' do vsaku, napr. Ekodren (2 ks), osadených na pozemku investora. Dažďové vody zo spevnených plôch a parkovísk budú pred zaústením do vsaku prečistené cez ORL.

Dopravné pripojenie stavieb je navrhované na účelovú verejnú komunikáciu a následne Rybníchnú ulicu. Obsluha areálu je navrhovaná účelovými komunikáciami o šírke 7,0 m. Chodníky a spevnené plochy sú navrhnuté v minimálnej šírke 2,0 m. Pre zabezpečenie potreby statickej dopravy sa uvažuje s vybudovaním 19 stojísk na pozemku stavby - z toho 2 stojiská sú vyhradené pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu. Rozmery stojísk v zmysle dokumentácie sú navrhované 4,7 m x 2,5 m, resp. 4,7 m x 3,5 m.

Bilancie intenzity využitia územia (uvedené v projektovej dokumentácii):

plocha záujmového pozemku:	4 110,00	m ²
zastavaná plocha objektu:	1 209,98	m ²
podlažná plocha objektu:	1 547,32	m ²
plochy zelene:	1 621,11	m ²

Výpočet regulatívov intenzity využitia územia na ploche záujmového pozemku:

index zastavaných plôch (IZP):	0,29
index podlažných plôch (IPP):	0,38
koeficient zelene (KZ):	0,39

Výpočet regulatívov intenzity využitia územia na ploche funkčnej plochy– regulačného bloku:

index zastavaných plôch (IZP):	0,15
index podlažných plôch (IPP):	0,19
koeficient zelene (KZ):	0,52

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 (ďalej len ÚPN): Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok parc. č. xxxxxx k.ú. Vajnory, na ktorom sa navrhuje stavba, sa 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.

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.

Intenzita využitia územia

Záujmový pozemok spadá do 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. 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).

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.

Pre informáciu uvádzame: v zmysle ÚPN časť C - 1.2.2. Urbanistická kompozícia a obraz mesta; bod 2. Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta, vyberáme: Pri projektovaní výrobných areálov je potrebné dodržať zásady pre dotváranie jestvujúcich a navrhovaných špecifických areálových zariadení občianskej vybavenosti a výroby na úrovni prehlbujúcich ÚPP, ÚPD i v projektovej príprave:

- rozvíjať systém výroby na jestvujúcich i novo navrhovaných plochách bez negatívnych dopadov na životné prostredie mesta s elimináciou cezúr (ochranné pásma výroby) v dotváraní priestorovej štruktúry mesta;
- uplatniť dostatočné plochy vnútro-areálovej zelene ako humanizujúci prvok výrobných plôch a vo vzťahu hmotovo- priestorového pôsobenia zelene k urbanizovaným plochám;
- zdôrazniť kompozične, architektonicky i funkčne nástupné priestory špecifických zón.

Konštatujeme, že na podklade nami vykonaného kontrolného preverenia intenzity využitia regulačného bloku funkčnej plochy *občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu č. 201* jestvujúcou zástavbou, dosahuje táto nasledujúce priemerné hodnoty: IZP=0,41 a IPP=0,66 .

Rôzne formy zariadení služieb a administratívy sú zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb sú zaradené medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy v obmedzenom rozsahu. Navrhovaný objekt s dosahovanými indexami využitia územia vypočítanými na záujmový pozemok nenaruša charakter stabilizovaného územia. Dosahované indexy intenzity využitia územia vypočítané na záujmový pozemok sú: IZP=0,29; IPP=0,38; KZ=0,39. Navrhovaná stavba rešpektuje z hľadiska hmotovo-objemového riešenia a podlažnosti charakter stabilizovaného územia reprezentovaný existujúcou zástavbou funkčnej plochy. 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:	„Haly Rybničná“
na parcele číslo:	Xxxxxxxx
v katastrálnom území:	Vajnory
miesto stavby:	ul. Rybničná

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 riešenia verejného dopravného vybavenia:

- rozmery stojísk požadujeme navrhnúť v zmysle aktuálne platnej STN 73 6056 pre vozidlá kategórie O2;
- na pozemku investora pozdĺž prístupovej komunikácie požadujeme ponechať minimálne 2 metre široký súvislý pás ako rezervu pre prípadné rozšírenie prístupovej komunikácie;

z hľadiska urbanisticko – architektonického a z hľadiska riešenia verejných priestorov:

- z pohľadu organizácie bezbariérového a bezpečného pohybu v samotnom areáli je potrebné doplnenie peších ťahov pozdĺž vnútroareálových komunikácií (napr. celkové riešenie v jednej nivelete);
- rovnako žiadame posilniť pešie napojenie vstupných priestorov na zastávky MHD;
- pri vjazdoch a výjazdoch na komunikáciu žiadame dodržať z hľadiska bezbariérového pohybu chodcov súčasnú niveletu chodníka, nájzdová rampa je v polohe obrubníka. Samotný prejazd chodníkom odporúčame kvôli bezpečnosti chodcov zdôrazniť v materiálovom riešení;
- spevnené parkovacie plochy na pozemku odporúčame riešiť typom „zeleného parkoviska“, t.j. napr. zatrávňovacími dlaždicami, kombináciou pevného podkladu so zatrávňovacou dlažbou, a parkovacie miesta prestriedať výsadbou stromov a zelene;
- ako súčasť parteru riešiť odpadové hospodárstvo v súlade s Manuálom pre stavbu a rekonštrukciu kontajnerového stanovišťa vo verejnom priestore / HMSR Bratislavy 2020;
- po ukončení stavebných prác, je potrebné výstavbou poškodené spevnené plochy, prípadne komunikácie a zelené plochy uviesť do pôvodného stavu;
- pri realizácii nesmie dôjsť k výrubom drevín ani k ich poškodeniu;

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 len „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*,
- všetky nové siete viesť 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),

z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy:

- 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;
- Ďalšie požiadavky na adaptačné opatrenia vyplývajúce zo strategických dokumentov HM SR Bratislavy v súvislosti so zmenou klímy:
 - všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
 - parkovacie miesta na teréne odporúčame kvôli zatieneniu prestriedať stromami;
 - z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklímy mestského prostredia žiadame realizovať ploché strechy ako vegetačné (min. extenzívne);
 - zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), 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 alebo ich časti ako vegetačné fasády.

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 projekte pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

UPOZORNENIE:

- k zásahu do komunikácií/chodníkov, je potrebný súhlas správcu komunikácie/chodníka.

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.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: 1x situácia

Co: MČ Bratislava – Vajnory,
Magistrát – ODI, OUIIC, archív