

**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Turer, s.r.o.Stará Vajnorská 37
831 04 BratislavaVáš list
zo dňa 17.04.2023Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 51096/2023-
558433**Vybavuje / Linka
**Ing. Dagmar Mosná
+421 2 59356 508**V Bratislave
13.11.2023**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	Turer, s.r.o., Stará Vajnorská 37, 831 04 Bratislava
investičný zámer:	„Montážna hala s administratívou“, k. ú. Vajnory, Bratislava
žiadosť zo dňa:	17.04.2023 a doplnená dňa 23.08.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	VISIA s.r.o., Sládkovičova 2052/50A, 927 01 Šaľa, Ing. arch. Michal Babinec
zodpovedný projektant:	Ing. Ladislav Chatrnúch autorizovaný stavebný inžinier 5045*A1
dátum spracovania dokumentácie:	08/2023

Predložená projektová dokumentácia rieši: výstavbu montážnej haly s administratívnou časťou, v lokalite Rybníčnej ul., v existujúcej skladovo-priemyselnej časti mesta Bratislavy. Navrhovaný objekt je obdĺžnikového tvaru, o max. pôdorysných rozmeroch 32,26 m x 23,56 m. Objekt je samostatne stojaci, nepodpivničený, v halovej časti jednopodlažný a v časti určenej pre administratívu je objekt dvojpodlažný. Budova je zastrešená plytkou sedlovou strechou, o max. výške +8,300 m. Nosná konštrukcia je tvorená z oceľových stĺpov a nosníkov. Fasáda v administratívnej časti pozostáva z celoplošnej presklennej stĺpikovej fasády, pri zvyšných častiach haly sa uvažuje s použitím sendvičových fasádnych panelov. Z čelnej strany je konštrukcia opláštená perforovanými plechovými platňami. Na 2.NP z južnej a západnej časti fasády je navrhnuté vysunutie konštrukcie, ktoré bude tvoriť prirodzené tienenie pre prízemie.

Hlavný vjazd do areálu je z bočnej ulice, kolmej na Rybníčnú ul. Pred budovou je umiestnené parkovisko pre osobné vozidlá zákazníkov. Vedľa budovy je manipulačná plocha pre nakládku a vykládku tovaru. V okolí navrhovanej budovy prevažuje priemyselná zástavba nízkopodlažných výrobných hál, obchodných prevádzok a služieb. Objekt bude slúžiť na predajnú, administratívnu, skladovú a montážnu činnosť firmy. Na 1.NP sa nachádzajú vstupné priestory, recepcia, pokladňa, showroom, schodisko, skladová hala, montážna hala a sociálno-hygienické zázemie. Na 2.NP sú riešené kancelárie, archív, chodby, sklad, galéria, denná miestnosť a sociálno-hygienické zázemie. Objekt bude pripojený na existujúce inžinierske siete novou prípojkou na elektrické vedenie; na zabezpečenie dodávky vody je navrhnuté vybudovanie vrtanej studne a osadenie ponorného čerpadla; za pripojením sa na studňu sa osadí šachta, kde bude umiestnený vodomer. Úžitková voda z vodovodu bude slúžiť na sociálne účely zamestnancov, pitná voda sa bude dovážať. Pre odvádzanie splaškových vôd z objektu je navrhnutá žumpa. Dažďová voda zo striech bude odvádzaná zvodmi a areálovou dažďovou kanalizáciou do vsakovacieho systému ELWA. Dažďová voda

TELEFÓN
+421 2 5935 6111**EMAIL**
info@bratislava.sk**IČO**
00 603 481**ONLINE**
www.bratislava.sk

zo spevnených plôch bude odvádzaná cez odlučovač ropných látok do vsakovacieho systému.

Členenie stavby na stavebné objekty a prevádzkové súbory:

- SO 01 Montážna hala s administratívou
- SO 02 Spevnené plochy, terénne a sadové úpravy
- SO 03 Oplotenie
- SO 04 Studňa a areálový vodovod
- SO 05 Požiarna nádrž
- SO 06 Areálová splašková kanalizácia a žumpa
- SO 07 Dažďová kanalizácia, vsakovacie zariadenia a ORL
- SO 08 Prípojka NN

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii
(za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

- výmera záujmového územia:	2 915,00 m²
- zastavaná plocha:	669,36 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	903,65 m²
- zeleň na teréne:	1 366,94 m²
- spevnené plochy:	878,70 m²
- počet podlaží PP/NP:	0/2
- počet parkovacích miest:	9

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Statická doprava pre daný objekt je riešená 9 stojiskami, z toho 1 parkovacie miesto je vyhradené pre ZŤP. Stavba je dopravne pripojená na Rybníchnú ul.

Hlavné mesto Slovenskej republiky 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 Slovenskej národnej rady 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 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou je **záujmový pozemok parc. č. 2094/54, k. ú. Vajnory, ÚPN** stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, 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

Intenzita využitia územia:

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

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitost', ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. 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.

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).

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:**- z hľadiska funkčného využitia:**

- vo funkčnom využití územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201, patria zariadenia administratívy, správy a riadenia a zariadenia obchodu a služieb medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Existujúci areál obsahuje zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb, ktoré patria medzi prípustné spôsoby využitia funkčných plôch v obmedzenom rozsahu.

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia priemer. hodnoty vo FP
- záujmové územie:	2 915,00 m ²		
- zastavaná plocha:	669,36 m ²	IZP = 0,23	IZP_{priem} = 0,438
- podlažná plocha (NP):	903,65 m ²	IPP = 0,31	IPP_{priem} = 0,836
- započítateľná zeleň:	1 366,94 m ²	KZ = 0,46	

- **Navrhovaná stavba nenaruša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry** a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby v danej lokalite. Svojou mierkou a osadením na pozemku rešpektuje v predmetnej priemyselnej časti mesta Bratislavy, jestvujúcu zástavbu. Ukazovatele intenzity využitia záujmového pozemku IZP a IPP dosahujú nižšie hodnoty, ako sú priemerné ukazovatele intenzity využitia územia v danej funkčnej ploche.

Uvažovaný investičný 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:	„Montážna hala s administratívou“
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	2094/54
v katastrálnom území:	Vajnory
miesto stavby:	Rybničná ul.

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky 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 dosahovania cieľov územného plánovania:

- stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia;
- upozorňujeme, že predmetná lokalita spadá do ochranného pásma letísk a heliportov;

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- osadenie vnútorných komunikácií odporúčame riešiť v jednej nivelete a z hľadiska bezpečnosti a bezbariérovosti pešieho pohybu, následne diferencovať členenie spevnených plôch pre jednotlivé druhy mobility – pešie a cyklochodníky, plochy pre statickú dopravu; kvôli bezpečnosti chodcov jednotlivé trasy vyznačiť v materiálom/farebnom riešení povrchu;
- z pohľadu organizácie bezbariérového a bezpečného pohybu peších v predmetnom areáli žiadame posilniť pešie pripojenie vstupných priestorov smerom k zastávkam MHD;
- všetky parkovacie miesta pre individuálnu automobilovú dopravu (AID) na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu – odporúčame uplatniť formu, tzv. „zeleného parkoviska“, t.j. napr. vegetačnú dlažbu, kombináciu pevného podkladu s vegetačnou dlažbou a parkovacie miesta prestriedať výsadbou stromov a zelene;

z hľadiska riešenia technického vybavenia do ďalšieho stupňa PD požadujeme:

- odvádzanie splaškových vôd do žumpy akceptujeme ako dočasné riešenie; žumpa musí byť vybudovaná ako vodonepriepustná a pravidelne vyprázdňovaná oprávnenou organizáciou; doklad o vyvezení žumpy je stavebník povinný uchovávať pre prípad kontroly;
- v textovej časti požadujeme zaktualizovať hydrotechnické výpočty potrebného objemu vsakovacieho zariadenia v m³. Pri výpočtoch je potrebné použiť aktualizovanú intenzitu 50 ročného dažďa v trvaní 120 min. pre danú lokalitu (hodnota intenzity dažďa 180 l.s⁻¹.ha⁻¹ je neaktuálna a poddimenzovaná). Objem vsakovacieho zariadenia upraviť;
- doplniť návrh potrebnej kapacity ORL v l/s;
- SHMÚ v termíne 08/2021 aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa zvýšili. Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky je potrebné použiť aktualizovanú (SHMÚ) 50-ročnú návrhovú prívalovú zrážku p=0,02, trvajúcu 120 min., s intenzitou i=80,6 l.s⁻¹.ha⁻¹ a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácií k=1 (v prípade vodonepriepustných povrchov), aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre prívalovú zrážku (pre lokalitu Vajnory). Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š.p., BVS, a.s. a SHMÚ;

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, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy;
- ako súčasť parteru doriešiť odpadové hospodárstvo, zber musí byť dobre prístupný z verejnej komunikácie, upozorňujeme na priestorové nároky kontajnerových stanovišť, resp. osadenie iných foriem zberných nádob (napr. polopodzemných kontajnerov v exteriéri, viď. Manuál pre stavbu a rekonštrukciu kontajnerového stanovišťa vo verejnom priestore HMSR Bratislavy 2020);

z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy v ďalšom stupni PD rešpektovať ÚPN 2007 - Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:

- zvyšovať podiel plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, komunikácií a parkovísk;
- vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi, živými plotmi, trávnatými plochami a mestskými lúkami so zastúpením druhov reprezentujúcich miestnu faunu a flóru so schopnosťou adaptácie na zmenu klímy v jej čo najširšej možnej diverzite;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame realizáciu vertikálnych zelených stien, fasád a vegetačných striech; zvoliť svetlé materiály a farby;
- zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a terás do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadrživacej schopnosti podlažia;
- zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia, či následného retencovania;
- zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znižovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály;

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

UPOZORNENIE:

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.

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

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.

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.

Príloha: potvrdený výkres: Koordinačná situácia

Co: MČ Bratislava – Vajnory
potvrdený výkres: Koordinačná situácia
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Juraj Šujan v.r.
hlavný architekt