

**FINECON, s.r.o.**
Rybničná 42
831 06 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
22.11.2017	MAGS OUIK 56909/2017-446321	Ing. Kuchtová/225	18.01.2018

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	FINECON, s.r.o., Bratislava
investičný zámer:	Nebytová budova – Administratíva a sklad prístavba
žiadosť zo dňa:	22.11.2017
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	ateliér HIPIK, Ing. Marcel Hipík, č. oprávnenia 5625-II
dátum spracovania dokumentácie:	august/2017

Predložená dokumentácia rieši: rozšírenie pracovných a skladovacích priestorov firmy. Jedná sa o prístavbu nebytovej budovy pre administratívu a sklad k existujúcej čistiacej a neutralizačnej stanici. Existujúci objekt je tvorený z pôvodnej dvojpodlažnej stavby a dvoch jednopodlažných prístavieb. Existujúci objekt dvojpodlažnej haly s jednopodlažnými prístavbami je bez podpivničenia s celkovými rozmermi 36,95 x 20,70 m. Navrhovaná prístavba je navrhovaná ako dvojpodlažná hala bez podpivničenia, zastrešená šikmou strechou. Objekt má tvar obdĺžnika s celkovými rozmermi 20,49 x 29,04 m – podľa výkresu koordinačná situácia. Statická doprava je riešená na pozemkoch investora parc. č. 2145/24 a 2145/26. Celkovo je pre potreby zamestnancov a návštevníkov riešeného objektu potrebných 8 odstavných a parkovacích stojísk. V projekte je uvažované s využitím existujúcich 9 odstavných a parkovacích stojísk. Z celkového počtu je potrebné zabezpečiť 4 % vyhradených stojísk pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie – 1 stojisko.

celková výmera pozemku	2649 m ²
celková zastavaná plocha deklarovaná v PD	1355,38 m ²
spevnené plochy	542,13 m ²
plocha zelene	719,07 m ²

Posúdenie zrealizovanej 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. 2145/18, 2145/11, 2145/24, 2145/26 je stanovené funkčné využitie územia:

- **priemyselná výroba, číslo funkcie 301, stabilizované územie**

- **krajinná zeleň, číslo funkcie 1002, stabilizované územie**

Predmetná navrhovaná nebytová budova **Administratíva a sklad prístavba** sa nachádza vo funkčnej ploche **priemyselná výroba, číslo funkcie 301** pre ktoré platia:

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia slúžiace pre umiestňovanie areálov a stavieb priemyselnej výroby s prípadným rizikom rušivého vplyvu na okolie, vrátane dopravného a technického vybavenia a plôch líniovej a plošnej zelene.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované 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.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, 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.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť:

- **vo vonkajšom meste** sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského typu, prevláda uličná zástavba lemujúca mestské komunikácie. Pre vonkajšie územie sú charakteristické komplexy zástavby, areály, územia bytovej zástavby sídliskového typu a rozsiahle územia najmä izolovanej zástavby rodinných domov. V dotváraní území je rovnako ako v predošlých prípadoch potrebné **rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby** a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

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).

Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k ÚPN hl.m. z hľadiska funkčného využitia a intenzity využitia územia:

Konštatujeme: nebytová budova – administratíva a sklad je umiestňovaná v území v ktorom prevládajú areály a stavby veľkých a stredných priemyselných podnikov vrátane prislúchajúcich skladov a skladových plôch pre výrobu, areály a stavby služieb a výroby všetkých druhov, priemyselné a technologické parky.

Dosahované indexy vypočítané v zmysle predloženej dokumentácie sú:

$$IZP = 0,513 = 0,51$$

$$IPP = 0,871 = 0,87$$

$$KZ = 0,281 = 0,28$$

Nebytová budova – administratíva a sklad – prístavba na pozemkoch parc. č. 2145/18, 2145/11, 2145/24, 2145/26 v Mestskej časti Bratislava – Vajnory, na ulici Rybníčná, stavebným zásahom

nemení charakteristický obraz konkrétneho územia, pričom stavebný objem navrhovanej prístavby spolu s existujúcou stavbou výrazne nepresahujú objekty nachádzajúce sa v území a tým objekt nenaruša niveletu územia.

Upozorňujeme, že pozemky sú dotknuté regionálnym biokoridorom potok Struha a taktiež sú dotknuté ochrannými pásmami letiska.

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:	Nebytová budova – Administratíva a sklad prístavba
na parcelné čísla:	2145/18, 2145/11, 2145/24, 2145/26
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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- pri parkovacích státiach na spevnených plochách nesmie dôjsť k ich prestrešeniu, resp. realizácii plného prestropenia. V prípade realizácie prestrešenia, resp. plného prestropenia dôjde k nárastu celkovej zastavanej plochy a tým nárastu výsledného IZP.
- pre úplnosť uvádzame, že po prepočítaní zastavanej plochy predloženej projektovej dokumentácii dosahuje celkovú výmeru (existujúci a navrhovaný stav) 1359,90 m².
- upozorňujeme, že plocha existujúceho objektu v textovej časti projektovej dokumentácie uvádza výmeru 760,35 m² pričom prepočet rozmerov deklarovanych v grafickej časti vo výkrese koordinačná situácia ako aj vo výkresoch skutkového stavu po prepočte dosahuje výmeru 764,87 m².
- ďalej upozorňujeme na chybu v textovej časti v časti požiarnej ochrana kde sa uvádza zastrešenie navrhovaného objektu plochou strechou pričom zo sprievodnej správy ako aj grafická časť jednoznačne pojednáva o zastrešení objektu šikmou strechou.

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- Podľa Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05 v kontakte s uvedenými pozemkami sa nachádza prvok ÚSES - biokoridor regionálneho významu č. XVIII. – potok Struha.

Zo zákona č. 543/2002 Z.z. z §3, ods. 3, 4 a 5 vyplýva, že:

- Vytváranie a udržiavanie územného systému ekologickej stability je verejným záujmom. Podnikatelia a právnické osoby, ktorí zamýšľajú vykonávať činnosť, ktorou môžu ohroziť alebo narušiť územný systém ekologickej stability, sú povinní zároveň navrhnúť opatrenia, ktoré prispejú k jeho vytváraniu a udržiavaniu.
- Podnikatelia a právnické osoby, ktorí svojou činnosťou zasahujú do ekosystémov, ich zložiek alebo prvkov, sú povinní na vlastné náklady vykonávať opatrenia smerujúce k predchádzaniu a obmedzovaniu ich poškodzovania a ničenia.
- Podnikatelia a právnické osoby sú povinní opatrenia podľa odsekov 3 a 4 zahrnúť už do návrhov projektov, programov, plánov a ostatnej dokumentácie vypracúvanej podľa osobitných predpisov.

Požadujeme rešpektovať regionálny biokoridor potok Struha, ktorý je lokalizovaný v kontakte s uvedenými pozemkami.

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy,
- 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 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.

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

UPOZORNENIE:

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

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

JUDr. Ivo Nesrovnal v.r.
primátor

Príloha: 1 x potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Vajnory, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát - OUIK – archív, ODI