

Stavba je členená na stavebné objekty: „SO 001 Príprava územia, HTU“; „SO 101 STK, KO“; „SO 201 Komunikácie a spevnené plochy“; „SO 202.1 Prístupová komunikácia na pozemkoch hl. mesta Bratislava“; „SO 202.2 Prístupová komunikácia na pozemkoch KJG a.s.“; „SO 202.3 Prístupová komunikácia na pozemkoch p.Džadoňa“; „SO 301 Prípojka vody + studňa“; „SO 302 Požiarna nádrž“; „SO 401 Prípojka splaškovej kanalizácie + žumpa“; „SO 402 Dažďová kanalizácia – zo striech“; „SO 402 Dažďová kanalizácia + ORL“; „SO 403 Dažďová kanalizácia – prístupová komunikácia“; „SO 500 Distribučný rozvod NN (stavebník: Západoslovenská distribučná, a.s.)“; „SO 501 Prípojka NN“; „SO 502 Vonkajšie osvetlenie a vnútroareálový rozvod“; „SO 503 Vonkajšie osvetlenie prístupovej komunikácie“; „SO 601 Prípojka slaboprúdu“; „SO 701 Sadové úpravy“; „SO 801 Oplotenie“; „SO 901 Označenie prevádzky“.

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

- výmera záujmového územia:	5 296,75 m²
- zastavaná plocha:	1 245,60 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	1 293,00 m²
- zeleň na teréne:	695,00 m²
- spevnené plochy:	3 328,10 m²
- počet podlaží PP/NP:	0/1 + vstavaná časť v objekte
- počet parkovacích miest:	31
- plocha prístupovej komunikácie:	1 426,00 m²

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Statická doprava je riešená v počte 31 parkovacích miest (PM) na pozemku stavby, z toho 2 PM sú vyhradené pre invalidov (ZŤP) a 2 PM pre elektromobily.

Predložená projektová dokumentácia obsahuje aj rekonštrukciu príjazdovej komunikácie pripojenej na Rybničnú ul. V súčasnosti je táto cesta panelová. Prístupová komunikácia je navrhnutá ako účelová verejná cesta s parametrami MOK 9,0/30 s chodníkom pre peších, šírky 1,5 m.

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 a 07 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **časti záujmových pozemkov parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx, k. ú. Vajnory**, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie, regulačný kód E.**

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.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**.

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu **pre vonkajšie mesto** - regulačný kód **E**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
E	1,1	201	OV celomestského a nadmestského významu	komplexy OV nákupné, obslužné a voľnočasové	0,55	0,10
				areály školstva	0,28	0,35

Poznámka:

- *index podlažných plôch (IPP), udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,*
- *index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,*
- *koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta, podiel započítateľných plôch zelene v území (m²) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m²).*

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 obchodu a služieb medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Navrhovaný objekt je samostatne stojaci, nepodpivničený, jednopodlažný, zastrešený plochou strechou, o max. výške strechy +8,200 m. V objekte je na 1.NP navrhnutý prenajímateľný priestor, ktorý môže slúžiť na obchodné účely. Na 2.NP je riešený vstavok, ktorý je určený pre administratívne zázemie. V objekte budú pracoviská technickej kontroly, emisnej kontroly, pracovisko kontroly originality a obchodný priestor.

- **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 - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	5 296,75 m ²		
- zastavaná plocha:	1 245,60 m ²	IZP = 0,235	IZP_{max.} = 0,55
- podlažná plocha (NP):	1 293,00 m ²	IPP = 0,244	IPP_{max.} = 1,1
- započítateľná zeleň:	695,00 m ²	KZ = 0,13	KZ_{min.} = 0,10

- Navrhovaná stavba **oddržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie, regulačný kód E. Navrhovaný objekt stanice technickej kontroly sa nachádza v prevažne skladovo-priemyselnej časti mesta Bratislavy, pri Rybníčnej ul., v susedstve obchodno-obslužného a distribučno-skladového areálu spoločnosti KJG, a.s.

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:	„Stanica technickej kontroly, Emisnej kontroly a Kontroly originality“
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Vajnory
miesto stavby:	Rybníčná 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, tvorby verejného priestoru a tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy uvádzame:

- v území je žiadúce využiť potenciál územia v kontakte s voľnou krajinou, vytvoriť atraktívne polyfunkčné územie s verejnými priestormi a dotvoriť nástupné body do prírodnej zelene „Šprinclov majer“;
- predložený zámer svojou prevádzkou bude generovať zvýšené nároky na dopravnú obsluhu, ktorú bude vťahovať hlboko do územia, v smere k Vajnorskému rybníku. Vzhľadom na uvedené, odporúčame citlivo vstupovať do predmetnej lokality a explicitne sa zaoberať sadovými úpravami;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia a v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h:

- upozorňujeme, že v zmysle platného Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov je v blízkosti riešeného územia plánované rozšírenie Rybníčnej ul. na 4-pruhovú cestu, s obojstranným chodníkom pre peších a vybudovanie cyklotrasy pozdĺž Rybníčnej ul.;

z hľadiska riešenia technického vybavenia do ďalšieho stupňa PD:

- do textovej časti požadujeme doplniť hydrotechnický výpočet potrebnej kapacity obidvoch ORL v l.s⁻¹;
- do textovej časti doplniť hydrotechnický výpočet množstva zrážkových vôd a návrh potrebnej kapacity obidvoch vsakovacích objektov v m³;
- 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 $i=80,6 \text{ l.s}^{-1}.\text{ha}^{-1}$ 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;
- požadujeme doplniť výpočet potrebného objemu žumpy v m³ a interval jej vyvážania;
- v koordinačnej situácii je žumpa označená identicky ako požiarňa nádrž a v legende chýba popis žumpy. Uvedené je potrebné graficky rozlíšiť a doplniť;
- požadujeme do koordinačnej situácie doplniť kóty vzdialenosti žumpy, vsakov a studne od hranice pozemku; upozorňujeme, že vsakovacie zariadenia, studňa a žumpa musia byť umiestnené min. 1,5 m od hranice susedných pozemkov;

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 jen „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;
- v zmysle platnej normy STN 736110 žiadame na všetkých navrhovaných parkovacích plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch za sebou realizovať výsadbu vysokej zelene v počte minimálne jeden strom na štyri parkovacie miesta v priestore medzi protiláhlými stojiskami;
- 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, vid'. 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;
- v mestskom prostredí využívať a budovať vodné prvky – napr. retenčné a biotopové vodné plochy a jazierka, fontány, vodná hmla, zvyšovanie počtu pitných fontánok a ďalších vodných ochladzujúcich prvkov;
- 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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: 1 x dokumentácia

potvrdené výkresy: Celková situácia stavby + prístupová komunikácia

Co: MČ Bratislava – Vajnory

potvrdené výkresy: Celková situácia stavby + prístupová komunikácia

Magistrát ODI, UHA, OUIC – archív

S pozdravom

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