



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

A.S.PROJEKT- ing., s.r.o.

Horská 112817/11
831 52 Bratislava

Váš list
zo dňa **20.03.2023**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 50832/2023-
481499**

Vybavuje / Linka
**Ing. Dagmar Mosná
+421 2 59356 508**

V Bratislave
09.10.2023

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Q-PRODUCTS a.s., Pri majeri 10480/17, 831 06 Bratislava v zastúpení spoločnosťou A.S.PROJEKT- ing., s.r.o.
investičný zámer:	„Rozšírenie prevádzky Q-PRODUCTS a.s.“, k. ú. Vajnory, Bratislava
žiadosť zo dňa:	20.03.2023 a doplnená dňa 08.06.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	A.S.PROJEKT- ing., s.r.o., Horská 112817/11 831 52 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. Ivan Tonhauzer, PhD., autorizovaný stavebný inžinier 2943*A1
dátum spracovania dokumentácie:	01/2023

Predložená projektová dokumentácia rieši: výstavbu výrobo-skladovacej haly s administratívnou časťou a vybudovanie príslušných manipulačných a odstavných plôch. Základnou požiadavkou je vytvoriť komplexný areál a rozšírenie už existujúcich výrobných kapacít spoločnosti. Objekt haly je rozdelený na skladovaciu časť, montážnu časť a objekt s administratívnymi priestormi a sociálno-hygienickým zázemím pre zamestnancov. Administratívna časť je riešená ako dvojpodlažná prístavba z juhovýchodnej strany haly od ul. Pri majeri. Objekt haly má tvar obdĺžnika, o pôdorysných rozmeroch 24 m x 64,35 m, stavba je nepodpivničená, jednopodlažná a zastrešená plytkou sedlovou strechou, o max. výške strechy +10,200 m. Administratívna časť má tvar obdĺžnika, o pôdorysných rozmeroch 10,18 m x 18,80 m, objekt je nepodpivničený, dvojpodlažný a zastrešený plochou strechou, o max. výške strechy +7,800 m. Predmetné pozemky sú prístupné z ul. Pri majeri a areál bude obsluhovaný nákladnými vozidlami. Objekt bude na potrebnú technickú infraštruktúru pripojený na existujúce inžinierske siete na Rybníckej ul. Navrhované prípojky pozostávajú z rozšírenia areálového vodovodu a požiarnej vody, z vybudovania splaškovej kanalizácie so žumpou a zaolejovanou kanalizáciou z parkoviska a ORL, z vybudovania dažďovej kanalizácie a vsakovaco-retenčného systému, z areálového rozvodu NN a vybudovania plynovej prípojky a NTL rozvodu plynu.

Areál spoločnosti sa nachádza v lokalite bývalého areálu spoločnosti VUKI a.s., kde sú toho času umiestnené skladové, ale aj výrobné objekty a objekty služieb.

Popis stavebných objektov je nasledovný:

SO 101 Výrobo-skladovacia hala

SO 102 Administratívna budova

SO 201 Vjazd do areálu a dopravné plochy

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

SO 202 Parkovisko
SO 203 Chodníky a manipulačné plochy
SO 301 Sadové úpravy
SO 302 Oplotenie
SO 401 Rozšírenie areálového vodovodu
SO 501 Splašková kanalizácia a žumpa
SO 502 Zaolejovaná kanalizácia a ORL
SO 503 Dažďová kanalizácia
SO 504.1 Vsakovaco retenčný systém VR1
SO 504.2 Vsakovaco retenčný systém VR2
SO 601 Areálový rozvod NN
SO 602 Areálové osvetlenie
SO 701 Plynovodná prípojka a NTL rozvod plynu.

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

- výmera záujmového územia:	4 872,00 m²
- zastavaná plocha:	1 736,00 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	1 933,40 m²
- zeleň na teréne:	931,32 m²
- spevnené a manipulačné plochy a parkovisko:	2 204,68 m²
- počet podlaží PP/NP:	0/2
- počet parkovacích miest:	17

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Statická doprava je riešená 17 parkovacími miestami (PM), z toho 1 parkovacie miesto slúži pre osoby ZŤP. Stavba je dopravne pripojená po existujúcej spevnenej ploche v areáli cez existujúci vjazd na účelovú verejnú komunikáciu a následne na komunikáciu Rybníčná ul. Obsluha areálu bude riešená jednosmernou prevádzkou – vjazd cez pozemok s parc. č. 2091/20 a výjazd cez doteraz nezastavaný pozemok s parc. č. 2091/53.

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 **záujmové pozemky parc. č. 2091/53, 2091/20 a 2091/149 k. ú. Vajnory**, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201, stabilizované územie**;
- ÚZEMIA PRÍRODNEJ ZELENE, **krajinná zeleň**, číslo funkcie **1002, rozvojové územie** (časť parc. č. 2091/53 a 2091/149 zo severozápadnej časti lokality).

Funkčné využitie územia:

- **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201**

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.

Intenzita využitia územia:

Pozemok je 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).

Funkčné využitie územia:

- **krajinná zeleň**, číslo funkcie 1002

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia vegetácie predovšetkým v poľnohospodárskej krajine slúžiace na rozčlenenie veľkých plôch poľnohospodárskej pôdy, ako ochrana pred vetrom, sprievodná zeleň vodných tokov a ciest v krajine.

Intenzita využitia územia:

Pozemok je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

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 funkcie drobnej výroby (montáž a kompletácia elektrotechnických zariadení) a funkciu administratívy.

- **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:	4 872,00 m²		
- zastavaná plocha:	1 736,00 m²	IZP = 0,356	IZP_{priem} = 0,36
- podlažná plocha (NP):	1 933,40 m²	IPP = 0,397	IPP_{priem} = 0,667
- započítateľná zeleň:	931,32 m²	KZ = 0,191	

- **Navrhovaná stavba nenaruša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry** v danej lokalite a rešpektuje aj hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby. Svojou mierkou a osadením na pozemku rešpektuje okolitú zástavbu, v jestvujúcej skladovo-priemyselnej časti mesta Bratislavy, v obchodno-obslužných a skladových areáloch. 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:	„Rozšírenie prevádzky Q-PRODUCTS a.s.“
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	2091/53, 2091/20 a 2091/149
v katastrálnom území:	Vajnory
miesto stavby:	ul. Pri majeri

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;
- časť riešeného územia zo severozápadnej strany sa nachádza v dotyku s pásmom biokoridoru potoka Struha;

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- vzhľadom k tomu, že navrhovaná stavba je v dotyku s pásmom biokoridoru potoka Struha je potrebné chrániť, obnovovať a revitalizovať brehové porasty, vodné toky, a to v súlade s kapitolou 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy v ÚPN;
- vo väzbe na prebiehajúcu zmenu klímy a záväznú časť ÚPN Zmeny a doplnky ZaD 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy odporúčame redukovať spevnené plochy v riešenom území, a to zefektívnením samotnej dopravnoprevádzkovej obsluhy areálu; redukované plochy využiť najmä pre zvýšenie podielu zelene v rámci areálu;
- plochy vnútroareálovej zelene je potrebné chápať ako humanizujúci prvok výrobných plôch a areálov vo vzťahu hmotovo-priestorového pôsobenia zelene k urbanizovaným plochám;
- pre peší pohyb v predmetnom areáli je žiadúce vytvoriť bezpečné a dobre označené trasy pre peší pohyb, prioritne v častiach vstupov, ktoré sú priamo v kontakte s vnútroareálovými komunikáciami;
- parkovacie miesta 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;
- pri vstupoch do objektu zohľadniť v parteri plochu pre cyklistickú infraštruktúru – odstavňé plochy a úschovu bicyklov;

z hľadiska riešenia technického vybavenia do ďalšieho stupňa PD požadujeme dopracovať:

- žumpa musí byť vybudovaná ako vodotesná, pričom je možné ju povoliť len ako stavbu dočasnú. Doklad o pravidelnom vyprázdňovaní žumpy (každých 10 dní), je stavebník povinný uchovávať a predložiť v prípade kontroly;

- požadujeme zosúladiť návrh inžinierskych sietí s novonavrhovanou vzrastlou zeleňou tak, aby boli dodržané potrebné odstupové vzdialenosti od inžinierskych sietí (IS);
- vsakovacie zariadenia VR1 a VR2 musia byť navrhnuté a zrealizované tak, aby boli hydraulicky prepojené s priepustnými štrkovými vrstvami a osadené min. 0,5 m nad hladinou podzemnej vody;

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;

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.

Príloha: potvrdený výkres: výkres č. 02: Situácia areálu
Co: MČ Bratislava – Vajnory
potvrdený výkres: výkres č. 02: Situácia areálu
Magistrát ODI, OUIC – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor