

podlažia, s presvetlením strešným svetlíkom. Objekt SO.2c je stavba halového typu, ide o železobetónovú konštrukciu, s výplňou z tehlového muriva a nosnú konštrukciu stropu tvoria ocelové priehradové nosníky (dvojlodová hala, s plytkou strechou so svetlíkmi). Objekt je riešený ako servisné pracovisko medicínskych zariadení, predajňa zdravotníckych zariadení a potrieb, príručná dielňa servisu pre výrobu atypických dielov a technické zázemie. Objekt má tvar obdĺžnika, s rozmermi 35,20 m x 26,80 m, je nepodpivničený, s jedným nadzemným podlažím, pričom v určitej časti objektu je riešený vstavok, ktorý je prístupný z 2.NP, z časti 2b a priestor bude slúžiť pre administratívu. Maximálna výška strechy dosahuje +8,003 m a svetlík má max. výšku +9,110 m. Stavebne sú objekty navrhnuté ako jeden celok, pričom technologické zázemie je umiestnené v objekte SO.2, spoločne pre objekt SO.1 a SO.2. Objekty budú pripojené na existujúce inžinierske siete: prípojka na verejný vodovod bude zrekonštruovaná a pre technické účely bude vybudovaná studňa na vlastnom pozemku, s úpravňou vody. Elektrická prípojka bude tiež zrekonštruovaná a v rámci skapacitnenia a zabezpečenia všetkých zariadení elektrickou energiou sa navrhuje fotovoltaika. Odvod splaškových vôd bude do 2 žump (dočasne, pokiaľ nebude vybudovaná verejná kanalizácia v danej lokalite); žumpy budú typové, železobetónové a vodonepriepustné. Odvod dažďovej vody zo striech je navrhutý do vsakovacích košov a aj do dažďového jazierka, ktoré je riešené pred objektom SO.1; dažďová voda zo spevnených plôch bude cez odlučovač ropných látok odvádzaná do vsakovacích drenážnych nádrží.

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

- výmera záujmového územia:	6 993,25 m²
- zastavaná plocha:	2 218,43 m²
- celková podlažná plocha nadzemných podlaží:	3 524,48 m²
podlaž. plocha nebytovej funkcie - penzión:	708,59 m²
podlaž. plocha nebytovej funkcie – admin.:	2 815,89 m²
- zeleň na teréne:	2 276,58 m²
- pieskové chodníky a plocha jazierka	297,00 m²
- spevnené plochy:	2 204,07 m²
- počet ubytovacích jednotiek:	20
- počet podlaží SO.1 a SO.2a a SO.2b - PP/NP:	0/1+ podkrovie
- počet podlaží SO.2c - PP/NP:	0/1 (vstavok na 2.NP)
- počet parkovacích miest:	42

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Stavba je dopravne pripojená z existujúcej účelovej verejnej cesty (stavba areálu MEDSERVIS je koordinovaná s rekonštrukciou prístupovej cesty) a následne na Rybníchnú ul. Vozidlá sa dostanú k stavbe cez 3 existujúce vjazdy (dva vjazdy sú riešené pomocou sklopeného obrubníka max. šírky 6 m, tretí vjazd slúži pre obsluhu areálu nákladnými vozidlami), ktoré ostávajú ponechané. Investor požaduje tieto vjazdy ponechať, nakoľko v budúcnosti chce mať možnosť tieto prevádzky rozčleniť na samostatné budovy. Pozdĺž Rybníčnej ul. bude vybudovaný chodník šírky 2 m. Statická doprava je riešená v počte 42 parkovacích miest (PM) na pozemku stavby, z toho sú 4 PM verejne prístupné.

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 zmeny dokončenej 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 sú **záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, 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.

Intenzita využitia územia:

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 navzápných 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 administratívy, správy a riadenia, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania a zariadenia obchodu a služieb medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu aj zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb v oblasti zdravotníctva;

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

Rybničná, vrátane dotknutých pozemkov, ktorý je dopravnou stavbou, alebo stavbou podmieňujúcej investície k stavbe „Areál MEDSERVIS“, **s hlavným mestom**;

- **vydanie kolaudačného rozhodnutia k stavbe „Areál MEDSERVIS“** je podmienené:
 - realizáciou podmieňujúcej investície;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

- žumpy akceptujeme len ako stavby dočasné, do vybudovania verejnej kanalizácie;
- doplniť hydrotechnické výpočty množstva zrážkových vôd a návrh potrebného objemu vsakovacích zariadení 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 privalovú 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 privalovú zrážku (pre lokalitu Vajnory). Dôvodom uvedených sprísnených požiadaviek sú prebiehajúce klimatické zmeny, ktoré so sebou prinášajú striedanie dlhých období sucha s privalovými dažďami, ktoré sa vyznačujú svojou extrémnosťou a početnosťou a nebezpečenstvom vzniku lokálnych záplav. Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š.p., BVS, a.s. a SHMÚ;
- vsakovacie zariadenia musia byť umiestnené min. 1,5 m od hranice s cudzími pozemkami;

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;
- parkovacie miesta pre IAD odporúčame riešiť priepustným povrchom pre zrážkovú vodu, napr. pojazdnými roštami s trávnuou výplňou alebo zatrávňovacími dlažbami s vhodným odvodnením a podložnými vrstvami ako ochranou pred znečistením vôd;
- odporúčame 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:

- 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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy: Koordinačná situácia

Co: MČ Bratislava – Vajnory
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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