

**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

AK Inžiniering, spol. s r.o.

Ing. Andrea Kršáková

Pri mlyne 12

831 07 Bratislava

Váš list
zo dňa **18.12.2023**Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 45466/2024-
179263**Vybavuje / Linka
**Ing. Dagmar Mosná
+421 904 590 415**V Bratislave
23.04.2024**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	HANSA FLEX Hydraulik, s.r.o., 038 41 Košfany nad Turcom 325 v zastúpení AK Inžiniering, spol. s r.o.
investičný zámer:	„HANSA FLEX Hydraulik, s.r.o., Budova obchodu a služieb so spojovacím materiálom vrátane verejného stravovania“, Rybničná ul., k. ú. Vajnory, Bratislava
žiadosť zo dňa:	18.12.2023 a doplnená dňa 07.03.2024
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	ATYP PROJEKT, spol. s r.o., Bratislava a BANSKÉ PROJEKTY, s.r.o., Miletičova 23, 821 09 Bratislava 2
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Anton Kiska, autorizovaný architekt 0213 AA a Ing. Vlasta Martinická, autorizovaný stavebný inžinier 3105*A2
dátum spracovania dokumentácie:	05/2023 a Revízia 11/2023

Predložená projektová dokumentácia rieši: výstavbu samostatne stojacej budovy obchodu a služieb (objekt SO 01) s predajom hydraulických súčiastok, montážou, servisom a diagnostikou hydraulických systémov. Zo severozápadnej strany sa na susedných pozemkoch nachádza areál čerpacej stanice s komunikačným pripojením na jestvujúcu cestnú komunikáciu, na Rybničnú ul. Objekt SO 01 je orientovaný rovnobežne s Rybničnou ul. tak, aby bola dotvorená existujúca urbanistická štruktúra v uvedenej lokalite. Objekt je nepodpivničený, v pôdorysnom tvare „vykrojeného obdĺžnika“, o max. rozmeroch 45,300 m x 25,505 m. Dispozične je objekt rozdelený na 2 časti – na dvojpodlažnú murovanú administratívnu časť s bufetom a halový priestor. Stavba je zastrešená v dvoch úrovniach, nad administratívnou časťou je zastrešená plochou strechou s max. výškou strechy +7,470 m a nad halovým priestorom dosahuje stracha výšku +8,400 m. Administratívna časť s bufetom na 1.NP má 2 prevádzkové vstupy, jeden pre vstup stravníkov z verejnej komunikácie a druhý z vnútra samotného objektu. V ľavej časti objektu sa nachádza prevádzka bufetu so sociálno-hygienickým a prevádzkovým zázemím a v pravej časti objektu sa nachádza zádverie, chodba, kancelária, archív, WC zamestnancov a stravníkov, miestnosť pre upratovačku, technologická miestnosť, denná miestnosť, šatne a schodisko. Na 2.NP v časti administratívy sú riešené 3 kancelárie, školiaca miestnosť, sociálno-hygienické zázemie, loggia a galéria, ktorá je riešená nad halovým priestorom č. 2. Samotný halový priestor na 1.NP je rozdelený na dve samostatné prevádzky (priestor č. 1 a č. 2), ktoré sú od seba stavebne oddelené. V priestore č. 1, ktorý je jednopodlažný sa nachádza kancelária príjmu a výdaja zakázok.

EMAIL
info@bratislava.sk**IČO**
00 603 481**ONLINE**
www.bratislava.sk

V priestore č. 2 je v podlahe vytvorená montážna jama a priestor bude vybavený ľahkým portálovým žeriavom. Priestor č. 2 má dve podlažia. Halový priestor je riešený ako dvojloďová stavba o pôdorysných rozmeroch 30,40 m x 25,50 m a je navrhnutý z ocelevej nosnej skeletovej konštrukcie, ktorá je prestrešená dvomi plytkými sedlovými strechami. Opláštenie pozostáva zo stenových a strešných tepelnoizolačných sendvičových panelov.

Navrhovaný objekt bude na inžinierske siete pripojený novými prípojkami, a to na verejný vodovod, kanalizáciu a elektrické vedenie. Dažďové vody zo strechy objektu budú odvádzané samostatnou dažďovou kanalizáciou do vsakovacích zariadení z drenblokov, na pozemku stavebníka. Zrážkové vody zo spevnených plôch parkovísk budú prečisťované v ORL osadených v cestných vpustiach a odvedené rovnako do vsakovacích zariadení.

Členenie stavby na stavebné objekty a prevádzkové súbory:

- SO 01 Vlastný stavebný objekt
- SO 02 Cesty, spevnené plochy a chodníky
- SO 02.1 Chodník Rybničná ul.
- SO 03 Prístrešok na odpad
- SO 04 Požiarna nádrž
- SO 05 Terénne a sadové úpravy

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

- výmera záujmového územia:	3 066,00 m²
- zastavaná plocha:	976,20 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	1 267,50 m²
- zeleň na teréne:	440,80 m²
- spevnené plochy a komunikácie:	1 362,20 m²
- chodník Rybničná ul. vybudovaný v rámci stavby:	76,10 m²
- počet podlaží PP/NP:	0/2
- počet parkovacích miest:	21

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Stavba bude dopravne pripojená vjazdom z jestvujúcej komunikácie ul. Rybničná (vjazd na čerpaciu stanicu parc. č. xxxxxxxx) a výjazd buď cez čerpaciu stanicu alebo na verejnú účelovú cestu (parc. č. xxxxxxxx). Statická doprava je riešená v počte 21 parkovacích miest (PM), z toho 17 PM pre vozidlá skupiny O2 a 4 PM pre O1.

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.

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 sú **záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxx, 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

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

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, zariadenia verejného stravovania a zariadenia obchodu a služieb medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy.
- Navrhovaný investičný zámer **je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.**

- **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:	3 066,00 m²		
- zastavaná plocha:	976,20 m²	IZP = 0,318	IZP_{priem} = 0,438
- podlažná plocha (NP):	1 267,50 m²	IPP = 0,413	IPP_{priem} = 0,836
- započítateľná zeleň:	440,80 m²	KZ = 0,143	KZ_{priem} = 0,115

- **Navrhovaná stavba nenaruša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry** a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby. 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:	„HANSA FLEX Hydraulik, s.r.o., Budova obchodu a služieb so spojovacím materiálom vrátane verejného stravovania“
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
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;

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- upozorňujeme, že predmetná lokalita spadá do ochranného pásma letísk a heliportov;
- uvádzame, že pozemok parc. č. xxxxxxxx spadá do ochranného pásma elektrického vedenia VVN 2x110 kV;

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:

- konštatujeme, že predložené dopravné riešenie rešpektuje plánované rozšírenie komunikácie na Rybničnej ul. na 4-pruhovú; komunikácia funkčnej triedy B2 kategórie MZ 19 spolu s obojstranným chodníkom pre peších a vybudovanie hlavnej cyklotrasy pozdĺž Rybničnej ul.;
- **podmieňujúcou investíciou k stavbe „HANSA FLEX Hydraulik, s.r.o., Budova obchodu a služieb so spojovacím materiálom vrátane verejného stravovania“** je stavebný objekt, ktorý bude odovzdaný do majetku hlavného mesta na základe **Zmluvy/Dohody** o budúcom prevode vlastníckeho práva s hlavným mestom, konkrétne:
 - SO 02.1. – Chodník Rybničná ul.
- **vydanie stavebného povolenia k stavbe „HANSA FLEX Hydraulik, s.r.o., Budova obchodu a služieb so spojovacím materiálom vrátane verejného stravovania“** je podmienené uzavretím **Zmluvy/Dohody** o budúcom prevode vlastníckeho práva ku chodníku šírky 2 m, pozdĺž ul. Rybničná, vrátane dotknutých pozemkov, ktorý je dopravnou stavbou alebo stavbou podmieňujúcej investície k stavbe **„HANSA FLEX Hydraulik, s.r.o., Budova obchodu a služieb so spojovacím materiálom vrátane verejného stravovania“** s hlavným mestom;
- **vydanie kolaudačného rozhodnutia k stavbe „HANSA FLEX Hydraulik, s.r.o., Budova obchodu a služieb so spojovacím materiálom vrátane verejného stravovania“** je podmienené:
 - realizáciou podmieňujúcej investície;

z hľadiska riešenia technického vybavenia uvádzame nasledovné:

- žumpu je možné povoliť len ako stavbu dočasnú, do vybudovania verejnej kanalizácie;

- žumpu je potrebné vyprázdňovať v pravidelných intervaloch v zmysle projektu, výhradne oprávnenou organizáciou;
- doklady o vývoze žumpy je stavebník povinný uchovávať a predložiť v prípade kontroly (§ 36 ods. 4 zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon));
- vzhľadom na značný objem žumpy a krátky interval vyvážania, odporúčame zväžiť čistenie splaškových odpadových vôd vo vlastnej ČOV s následným vsakom vyčistených vôd na pozemku stavebníka;
- vsakovacie bloky musia byť umiestnené min. 1 m od okraja susedných pozemkov;
- vsakovacie zariadenia odporúčame hydraulicky prepojiť s priepustným štrkovým podložím vhodným štrkovým podsypom;
- pri návrhu a realizácii stavby dodržať ustanovenia vodného zákona č. 367/2004 Z.z.;

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 a adaptácie na zmenu klímy v ďalšom stupni PD rešpektovať ÚPN, kapitola 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 č. B 2-3: D - Koordinačný výkres

Co: MČ Bratislava – Vajnory

potvrdený výkres č. B 2-3: D - Koordinačný výkres

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor