



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

PT - STAV, s.r.o.
Rybničná 40/F
831 07 Bratislava

Váš list
zo dňa **30.08.2024**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 57713/2024-
593248/Mos**

V Bratislave
12.11.2024

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	PT-STAV, s.r.o., Rybničná 40/F, 831 07 Bratislava
stavba:	„Prístavba PO Bratislava - Rybničná“
pozemky, parc. č., k. ú.:	xx; k. ú. Vajnory
miesto stavby:	Rybničná ul.
žiadosť doručená dňa:	05.09.2024 podané na MČ Bratislava - Vajnory
typ konania podľa stavebného zákona uvedený v žiadosti:	konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	ECKHARDT s.r.o., Lamačská cesta 8, 811 04 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Martin Eckhardt, autorizovaný architekt 2273 AA
dátum spracovania dokumentácie:	08.2024 a 01.10.2024

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

S Ú H L A S Í

so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b) a ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 31f ods. 2 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, vydáva ako príslušný orgán územného plánovania vo veci posudzovanej stavby **záväzné stanovisko podľa § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 až 5 a ods. 9 až 12, § 40a ods. 3, 4 a 6, § 40b a § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov a § 31f zákona č. 377/1990 Zb..**

Predložená projektová dokumentácia rieši: zmenu dokončenej stavby, ktorá pozostáva z prístavby a stavebných úprav existujúcej administratívno – prevádzkovej budovy, ktorá je nepodpivničená, má dve nadzemné podlažia a zastrešená je plochou strechou o max. výške strechy +9,700 m. Navrhovaná prístavba je tiež nepodpivničená, má 4 nadzemné podlažia a zastrešená bude plochou strechou o max. výške strechy +15,500 m. Prístavba má tvar subtílného kvádra, ktorý je na úrovni 1.NP a 2.NP prepojený a dilatčne oddelený od existujúcej dvojpodlažnej polyfunkčnej budovy. Navrhovaná prístavba bude slúžiť na rozšírenie obchodných a administratívnych priestorov. V prístavbe na 1.NP sa nachádza samostatný vstup, zádverie, sklad, vstupná hala s výťahom a schodiskom a 4 samostatné maloobchodné prevádzky so sociálno-hygienickým zázemím. Na 2.NP sa nachádzajú kancelárske priestory,

zasadacie miestnosti, chodby, schodisko, výťah, exteriérové terasy a navrhnutá plocha zelene medzi existujúcim objektom a prístavbou. Na 3.NP sú situované kancelárske priestory, chodby, zasadacia miestnosť, schodisko, výťah, kuchyňa s jedálňou, sociálno-hygienické zázemie a 2 terasy so zeleňou na streche druhého nadzemného podlažia. Na 4. NP sú situované kancelárske priestory, chodby, zasadacia miestnosť, výťah, kuchyňa s jedálňou, sociálno-hygienické zázemie a veľkoplošná terasa – loggia. Tretie a štvrté nadzemné podlažie je riešené v tvare obdĺžnika o pôdorysných rozmeroch 36,80 m x 8,25 m. Prístavba bude pripojená na areálové inžinierske siete novými prípojkami, a to na preložený areálový vodovod a splaškovú kanalizáciu. Objekt prístavby bude na elektrické vedenie NN pripojený z existujúcej elektrorozvodne v jestvujúcej budove. Na pokrytie potreby tepla objektu prístavby je navrhnutá kaskáda troch tepelných čerpadiel (vzduch/voda).

Členenie stavby na stavebné objekty:

SO 01 - Prístavba PO

SO 02 - Areálové NN rozvody do prístavby PO

SO 03 – Preložka areálového rozvodu vody + napojenie prístavby PO

SO 04 - Preložka areálového rozvodu splaškovej kanalizácie + napojenie prístavby PO

SO 05 – Dažďová kanalizácia

SO 06 – Spevnené plochy

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Navrhovaná prístavba polyfunkčného objektu je pripojená na miestnu komunikáciu, ktorá sa pripája na cestu II/502. Statická doprava je riešená 51 stojiskami, z toho 2 parkovacie miesta (PM) sú pre ZŤP (v zmysle platnej STN 73 6110: 2024 je potrebné zabezpečiť minimálne 45 stojísk, 6 stojísk navyše akceptujeme). Celkový počet odporúčaných parkovacích miest pre bicykle v zmysle technického predpisu TP085 je 24 stojanov, v rámci budovy sa zriadi 15 ks miest pre bicykle, v exteriéri pred hlavným vchodom sa vybudujú stojany s možnosťou zamknutia parkujúcich bicyklov pre návštevníkov v počte 10 ks.

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

výmera záujmového územia:	4 582,00 m²
celková zastavaná plocha s prístavbou:	1 961,52 m²
existujúca zastavaná plocha polyfunkčného objektu:	1 443,00 m²
zastavaná plocha prístavby:	518,52 m²
celková podlažná plocha nadzemných podlaží:	4 334,37 m²
zeleň na teréne:	1 329,61 m²
spevnené plochy:	1 290,87 m²
počet podlaží navrhovanej prístavby PP/NP:	0/4
počet parkovacích miest:	51

Posúdenie návrhu 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. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k. ú. Vajnory**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA VÝROBY, priemyselná výroba, číslo funkcie 301, stabilizované územie;**
- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, stabilizované územie** (časť parc. č. xxxxxxxx);
- **plochy námestí a ostatné komunikačné plochy** (časť parc. č. xxxxxxx);

Funkčné využitie územia:

priemyselná výroba, číslo funkcie 301

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.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: 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

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia administratívy, vedeckého výskumu a vedecko – technologické parky súvisiace s funkciou, dopravné vybavenie, ktorého dimenzie musia byť v súlade s potrebami na zabezpečenie požiadaviek parkovania, prepravy osôb, tovaru a surovín, zariadenia a vedenia technickej vybavenosti slúžiace pre obsluhu územia

Intenzita využitia územia:

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení.

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:

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.

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

Intenzita využitia územia:

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **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).

Funkčné využitie územia:

Námestia a ostatné komunikačné plochy sú verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

– z hľadiska funkčného využitia územia:

- Vo funkčnom využití územia: priemyselná výroba, kód funkcie 301 patria zariadenia administratívy medzi prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy, vrátane dopravného a technického vybavenia a plôch líniovej a plošnej zelene.
- Predložená zmena dokončenej stavby 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): **pri stabilizovaných územiach**

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - priemer. hodnoty vo FP
– výmera záujmového územia:	4 582,00 m ²		
– zastavaná plocha:	1 961,52 m ²	IZP = 0,428	IZP = 0,458
– podlažná plocha (NP):	4 334,37 m ²	IPP = 0,94	IPP = 0,99
– započítateľná zeleň:	1 329,61 m ²	KZ = 0,29	KZ = 0,284

- Predložená zmena dokončenej stavby **nenarúša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry** a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že navrhovaná stavba je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, opierajúc sa o zásady a regulatívy záväznej časti ÚPN, orgán územného plánovania z hľadiska ním chráneného verejného záujmu **uplatňuje záväzné podmienky** v nasledovnom rozsahu:

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- rozsah posudzovanej zmeny dokončenej stavby považujeme za ukončený; v budúcnosti nie je možné nadstavbou alebo prístavbou navyšovať objemové parametre stavby;
- vo väzbe na prebiehajúcu zmenu klímy a záväznú časť ÚPN Zmeny a doplnky 08, kapitola 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, požadujeme realizovať extenzívnu zeleň na streche objektu, v zmysle predloženej grafickej časti.

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;
- rešpektovať ÚPN, 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;
 - 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.

K navrhovanej stavbe sa **Mestská časť Bratislava – Vajnory** nevyjadrila v zmysle § 31f ods.6 zákona č. 377/1990 Zb.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k posudzovanej stavbe v zmysle ustanovení § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, na podklade odborného posúdenia oddelení magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem uplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia tieto podmienky:

- do objektovej skladby (SO 06 – Spevnené plochy) žiadame zahrnúť aj rekonštrukciu chodníka pozdĺž Rybníčnej ulice v rozsahu hraníc pozemku investora, t.j. až k vjazdu do polyfunkčného objektu, nakoľko toho času má nevyhovujúci technický stav. Nevyhnutným predpokladom pripojenia stavby „Prístavba PO Bratislava - Rybníčná“ je stavebný objekt „Chodník pre peších – rekonštrukcia“, pozdĺž ulice Rybníčná, ktorý žiadame v zmysle § 3 ods. 3 cestného zákona odovzdať do vlastníctva mesta a následne jeho realizáciu preukázať v kolaudačnom konaní;
- združený chodník privádzajúci cyklistov k prístrešku na bicykle je potrebné v priestore prechodu upraviť pre plynulý prejazd ostrej hrany v riešenej ploche (výškové prevýšenie v nástupnej ploche);
- prechod cez komunikáciu pre automobilovú dopravu musí previesť aj cyklistickú dopravu (použiť príslušné dopravné značenie združeného prechodu);
- riešenie cyklistickej komunikácie riešiť v červenom asfalte až po styk cyklistickej komunikácie a prechodu pre cyklistov;
- vnútorné uzamykateľné priestory pre bicykle riešiť tak, aby bolo možné ich použitie aj pre nákladné bicykle, bicykle s detskými sedačkami a pre osoby so slabšou fyzickou konštitúciou;
- parkovacie miesta vykazované ako krátkodobé (návštevnícke) musia zostať verejné, nemôžu byť predané, prenajaté alebo vyhradené.

UPOZORNENIE:

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

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.

V prípade, že stavebník uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku či správy hlavného mesta SR Bratislavy, je potrebné tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

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.

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.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko 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.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza záväzné stanovisko dotknutého orgánu požadované podľa osobitných predpisov a stanovisko dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov.

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. 4 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. 73: Dopravné riešenie, M 1:250

Co: MČ Bratislava – Vajnory
potvrdený výkres č. 73: Dopravné riešenie, M 1:250
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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