



A.S. PROJEKT – ING, s.r.o.
Horská 11
831 52 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
18.03.2019 MAGS OUIK 42417/19-99190 Ing. Petrigová /305 03.07.2019

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Q Products a.s., Rybničná 38/K, 831 06 Bratislava
investičný zámer:	„Obchodná prevádzka Q Products“
žiadosť zo dňa:	18.03.2019 a doplnená 23.4.2019 a 17.5.2019
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre vydanie územného rozhodnutia
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Róbert Malovec, 2251 AA
dátum spracovania dokumentácie:	december 2018

Predložená dokumentácia rieši: výstavbu obchodnej prevádzky v k.ú. Vajnory pri Rybničnej ulici. Navrhovaný oceľový halový dvojpodlažný nepodpivničený objekt s plochou strechou vo výške +6,50 m sa bude nachádzať v oplotenom areáli, kde sa v súčasnosti už nachádza administratívno-skladová budova so spevnenou plochou pozemku. Jestvujúca budova má vlastné parc. č. xxxxxxxx. Navrhovaný objekt sa bude nachádzať severo-západne od vjazdu na pozemok a jestvujúceho objektu. Pôdorysne bude riešený ako obdĺžnik s rozmermi 31,73 m x 20,568 m a celkovou zastavanou plochou 652,62 m². Na 1.NP sa bude na juho-východnej strane nachádzať vstupná hala s točitým schodiskom vedúcim na 2.NP, zázemie pre zamestnancov, t.j. šatňa so sprchami, WC, technická miestnosť, miestnosť pre upratovačku a predajná plocha /showroom na ktorú nadväzuje archív/sklad s ďalším samostatným vstupom z exteriéru. Do objektu budú ešte ďalšie tri vstupy zo severo-západnej strany. 2.NP bude prístupné cez točité schodisko a jeho celková podlažná plocha bude 73,097 m². Na 2.NP sa bude nachádzať administratívna časť - chodba, zasadačka a kancelária. Približne polovica objektu (najmä časť pre predajnú plochu) bude mať otvorenú dispozíciu.

V severo-západnom cípe pozemku, t.j. zo zadnej strany navrhovaného objektu budú realizované sadové úpravy plôch, čím vznikne plocha zelene o rozlohe cca 1000 m², na ktorej bude vysadená okrem nízkej zelene aj vzrastlá zeleň v počte minimálne 12 ks.

Predmetná stavba bude dopravne pripojená po existujúcej spevnenej ploche v areály, cez existujúci vjazd na účelovú verejnú komunikáciu a následne na komunikáciu na Rybničnej ulici.

Statická doprava bude zabezpečená vybudovaním deviatich odstavných stojísk, z toho jedno je vyhradené pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu, na pozemku investora.

Bilancie intenzity využitia územia (uvedené v projektovej dokumentácii):

celková plocha riešeného územia parc. č. xxxxxxxx (5032 m²) + parc. č. xxxxxxxx (810 m²) = 5842,0 m²

zastavaná plocha navrhovaného objektu = 645,38 m²

celková zastavaná plocha /jestvujúci (810 m²) + navrhovaný objekt/ = 1446,38 m²

podlažná plocha navrhovaného objektu = 672,99 m²

spevnené plochy = 2993,1 m²

plocha zelene = 1351,11 m²

Intenzita využitia územia: IPP= 0,13; IZP= 0,25; KZ= 0,27.

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 vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona 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:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxx k.ú. Vajnory, stanovuje funkčné využitie územia: **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 požiaru a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Pozemok je 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. Meradlom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné vo **vonkajšom meste**, kde prevládajú komplexy zástavby, areály, bytová zástavba sídliskového typu a rozsiahle územia zástavby rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov zástavby.

Konštatujeme, že na podklade nami vykonaného kontrolného preverenia dosahuje navrhovaná stavba nasledujúce hodnoty intenzity využitia územia:

celková plocha riešeného územia parc. č. xxxxxxxx (5032 m²) + parc. č. xxxxxxxx (810 m²) = 5842,0 m²

zastavaná plocha navrhovaného objektu = 652,62 m²

celková zastavaná plocha / navrhovaný objekt + jestvujúci objekt (810 m²)/ = 1462,62 m²

podlažná plocha navrhovaného objektu = 725,72 m²

spevnené plochy = 3028,27 m²

plocha zelene = 1351,11 m²

Intenzita využitia územia: IPP= 0,40; IZP= 0,25; KZ= 0,23.

Navrhovaný objekt, ako zariadenie obchodu a služieb, patrí medzi prevládajúci spôsob využitia funkčnej plochy. Svojím architektonickým, hmotovo-objemovým riešením a podlažnosťou rešpektuje charakter jestvujúcej zástavby v stabilizovanom území a nevnáša do územia neprijateľný kontrast. Uvažovaný 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:	„Obchodná prevádzka Q Products“
na parcele číslo:	xxxxxxx
v katastrálnom území:	Vajnory
miesto stavby:	Rybničná ulica

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR 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 ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy
- umiestniť kontajnery, resp. zberné nádoby pre komunálny odpad na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom

z hľadiska architektonicko - stavebného riešenia:

- upozorňujeme, že bilancie intenzity využitia územia nie sú vo výkresovej časti projektovej dokumentácii vypracované v zmysle metodiky ÚPN. *K územnému konaniu o umiestnení stavby požadujeme opraviť bilancie intenzity využitia územia v zmysle metodiky ÚPN*

z hľadiska budúcich majetko - 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

z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia:

- *rozмеры stojísk navrhnúť v zmysle aktuálne platnej STN 73 6056 pre vozidlá skupiny O2. Upozorňujeme, že pri výpočte nárokov statickej dopravy je potrebné použiť korektný koeficient „ka“*

z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími tvárniciami
- zachytávanie dažďových vôd požadujeme riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním, alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území
- z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj zazelenenie oporných múrov a zelené fasády; v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov; *v ďalšom stupni dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene), ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav. V prípade zastavania resp. spevnenia plôch určených k sadovým úpravám dôjde k nárastu celkovej zastavanej, resp. spevnenej plochy a tým nárastu výsledného IZP a zníženie výsledného KZ, ktoré budú dosahovať hraničné hodnoty a tak vnesú neprijateľný kontrast do územia*
- *ploché strechy na objektoch v ďalšom stupni dokumentácie riešiť ako vegetačné strechy, nepochôdzne strechy ako extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 25 cm).*

UPOZORNENIE:

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

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.

1x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia
1x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Vajnory Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OUI, ODI