



Ing. arch. Stanislav Javorka
Mierová 30
821 05 Bratislava

Váš list č./zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
29.03. 2021 MAGS OUIK 49200/21-114145 Ing. arch. Brezníková/218 29.07. 2021

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

| | |
|--|--|
| investor: | XX |
| názov a miesto stavby, parc. č., k.ú. | „Bratislava, Domové role - Remízka“ - parc. č. 3314/111, 3314/113, 3314/12, k.ú. Ružinov, Bratislava II |
| žiadosť zo dňa: | 31.03. 2021; doplnená dňa: 23.07. 2021 |
| typ konania podľa stavebného zákona: | konanie o dodatočnom povolení stavby |
| druh podanej dokumentácie: | Zameranie skutkového stavu |
| spracovateľ dokumentácie: | - zodpovedný projektant: Ing. Peter Sivoň, PhD., autorizovaný architekt SKA/reg. č. 2302AA |
| dátum spracovania dokumentácie: | 01/2021: výkresová časť 03/2021: SS, STS, fotodokumentácia |

Predložená dokumentácia rieši súbor stavieb/„Remízky“, zrealizovaný za účelom vzniku drobnej výroby (chránenej dielne) s 5 zamestnancami so zameraním na dielenskú činnosť, opravy a úpravy kovových výrobkov.

Pozemok „Remízky“ s výmerou 1 433 m² je situovaný v priestore vymedzenom severnou stranou ulice Domové role a telesom železnice/ÚNS, v k.ú. Ružinov, a ktorý je využívaný ako záhradkárska lokalita so založenou štruktúrou zástavby objektov prevažne záhradných chat.

Stavebné objekty a prevádzkové súbory: SO.01: Sociálno-hygienické zázemie s kanceláriou (2 NP, pultová strecha, pôdorys. rozmery 6,35 x 8,22 m); SO.02: Malá vodáreň-1.01 Vodáreň/pod terénom (v.+0,500 m, pôdorys. rozmery 1,80 x 1,80 m.); 1.02 Úpravňa vody (1NP, sedlová strecha: v.+2,850 m, pôdorys. rozmery 4,58 x 2,18 m); SO.03: Dielňa (1 NP + 1PP, pultová strecha: v.+5,250 m, pôdorys. rozmery 9,44 x max.6,90 m/lichobežník. tvar.); SO.04: Spevnené plochy – odstavné; SO.05: Spevnené plochy – chodníky; SO.06 Oplotenie; PO.01 Sklad náradia a MTZ (1NP, sedlová strecha: v.+2,200 m, pôdorys. rozmery 6,75 x 2,75 m).

Riešenie dopravného vybavenia: Pred jestvujúcou stavbou dielne sa nachádza priestor pre parkovanie 5 OA. Dopravný prístup k stavbe je z príľahlej ul. Domové role.

Plošné bilancie posudzovanej stavby a hodnoty ukazovateľov intenzity využitia riešeného územia:

- výmera riešeného pozemku/parc. č. 3314/111, 3314/113, 3314/12: 1 433,00 m²
- zastavaná plocha celkom: 151,00 m²; IZP = 0,11
- spevnené plochy: 103,00 m² (z toho: 53,00 m² odstavné, + 50,00 m² chodníky)
- plocha zelene na teréne: 1 179,00 m²; KZ = 0,82
- podlažná plocha: 188,72 m²; IPP = 0,13
- úžitková plocha objektov spolu: 182,91 m²

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 a ods. 4, § 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 (ďalej „územný plán“):

Pre územie, ktorého súčasťou je riešený pozemok parc. č. 3314/111, 3314/113, 3314/12 /k.ú. Ružinov, územný plán stanovuje **funkčné využitie územia:**

- plochy zariadení železničnej dopravy, číslo funkcie 702:

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia určené pre umiestnenie stavieb a zariadení, ktoré slúžia pre prevádzku železničnej dopravy; A – osobnej, B – nákladnej.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: A - stanice a zastávky osobnej dopravy; B - stanice nákladné, odstavné a zriaďovacie, rušňové depá.

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: A - zariadenia administratívy súvisiace s funkciou, zariadenia občianskej vybavenosti súvisiace s funkciou, parkoviská a parkinggaráže, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia; B - zariadenia administratívy súvisiace s funkciou, *sklady, skladové plochy a prevádzky súvisiace s funkciou*, zariadenia vybavenosti pre obsluhu prevádzok, parkoviská, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: A - byty v objektoch funkcie - služobné byty, zeleň líniovú a plošnú; B - byty v objektoch funkcie - služobné byty, zeleň líniovú a plošnú, zariadenia na separovaný zber odpadu.

Nepripustné: stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Záujmový 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.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, 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).

Zrealizovaná stavba „Remízky“ na ul. Domové spĺňa reguláciu využitia územia stanovenú v záväznej časti územného plánu:

V zmysle kap. C.2. 702 sú, cit.: „*sklady, skladové plochy a prevádzky súvisiace s funkciou*“ zaradené medzi **prípustné** spôsoby využitia danej funkčnej plochy (funkčné využitie posudzovaných objektov uvedené v dokumentácii: dielenská činnosť, opravy a úpravy kovových výrobkov, napr. brzdových obložení vlakových súprav, výrobu atypických prvkov súvisiacich so železnicou a iné kovové a nekovové výrobky).

Stavba „Remízky“ je súčasťou funkčnej plochy o rozlohe 217 844 m² s minimálnou intenzitou využitia, pretože väčšina územia tejto funkčnej plochy plní funkciu plôch železničnej dopravy s odstavňými plochami a dráhami, a administratívnymi a skladovými objektami vrátane líniovej zelene pozdĺž dráhy. Táto funkcia predstavuje viac ako 97 % výmery dotknutej funkčnej plochy. Hmotovo-priestorové riešenie posudzovaného súboru objektov, ktorý bol realizovaný v rôznych časových obdobiach, rešpektuje charakteristický obraz dlhodobo stabilizovaného územia zeleného pásu pozdĺž telesa železnice, ktorého je riešené územie „Remízky“ súčasťou.

Stavba je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Hlavé mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

| | |
|--------------------------------|--|
| s dodatočným povolením stavby: | „Bratislava, Domové role - Remízka“ |
| na parcele číslo: | 3314/111, 3314/113, 3314/12 |
| v katastrálnom území: | Ružinov, Bratislava II |
| miesto stavby: | ul. Domové role |

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 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:

- požadujeme, aby predmetná stavba bola skolaudovaná na účel uvedený v nami posudzovanej dokumentácii;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- z dôvodu jej zásahu do plochy predstavujúcej územnú rezervu pre rozvojové zámery železničnej dopravy a (máme za to, že aj) ochranného pásma železnice je nevyhnutné doložiť ku konaniu o dodatočnom povolení stavby stanovisko Železníc SR.

Upozorňujeme:

- Územie, kde sú lokalizované pozemky navrhovanej stavby, nedisponuje kapacitným komunikačným systémom (prístup zabezpečujú komunikácie s nenormovým šírkovým usporiadaním, príp. s nevhodným technickým vyhotovením), pešími ťahmi, ani obsluhou MHD.
- 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.

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 tvorby zelene/adaptácie na zmenu klímy:

- pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu. Riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území.

Ďalšie požiadavky na adaptačné opatrenia vyplývajúce zo strategických dokumentov Hlavného mesta SR Bratislavy v súvislosti so zmenou klímy:

- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), *odporúčame* následné hospodárenie so zrážkovými vodami polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.,
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb *odporúčame* voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu,
- z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád *odporúčame* realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády,
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav;

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:

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.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

Hlavné mesto SR 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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: potvrdený výkres č. 1 Situácia, širšie vzťahy/M 1:500, 2xA4, 01/2021

Co: MČ Bratislava-Ružinov, Stavebný úrad + potvrdený výkres č. 1 Situácia, širšie vzťahy /M 1:500, 2xA4, 01/2021
Magistrát – ODI, OUIČ/archív