



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váš list
zo dňa **20.09.2021**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 40974/2022-
215641**
MAGS OUIK 61904/2021

Vybavuje / Linka
Ing. Dominika Takáčová
+421 2 59356 305

V Bratislave
26.04.2022

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XX
investičný zámer:	Prevádzkový objekt – dielňa drobnej výroby a služieb, k.ú. Rača, Bratislava
žiadosť zo dňa:	20.09.2021
typ konania podľa stavebného zákona:	 dodatočné stavebné povolenie
druh podanej dokumentácie:	 dokumentácia pre dodatočné stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	HFD, s.r.o., Karadžičova 55, 811 07 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Miloš Hartl, autorizovaný architekt 1362 AA
dátum spracovania dokumentácie:	september 2021

Predložená projektová dokumentácia rieši: dodatočné povolenie jednoduchej stavby definovanej ako prevádzkový objekt zrealizovanej na pozemkoch parc. č. xxxxxxxx a xxxxxxxx, k.ú. Rača. Objekt je jednopodlažný s pultovou strechou o výške +3,050 m. Objekt je obdĺžnikového pôdorysu s rozmermi 12,72 m x 6,56 m s vynechaným nárožím objektu, ktoré tvorí vonkajšiu spevnenú plochu, z ktorej sú situované 2 vstupy do objektu. V objekte sa nachádza vstupný priestor, hygienické zázemie, sklad a hlavný priestor dielne drobnej výroby a služieb. Samostatný vstup vedie do vonkajšieho (tzv. špinavého) skladového priestoru. Po úplnom ukončení všetkých stavebných prác sa navrhuje v riešenom území realizovať sadové úpravy. Vstup na pozemok pre pších je realizovaný zo SV strany z príľahlého chodníka. Zásobovanie objektu vodou je realizované prostredníctvom studne. Splaškové vody sú odvádzané do žumpy osadenej na pozemku stavby. Objekt je napojený na rozvod elektrickej energie.

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

- výmera záujmového územia: **325,00 m²**
- zastavaná plocha: **71,58 m²**
- podlažná plocha nadzemných podlaží: **71,58 m²**
- zeleň:
 - na teréne: **218,48 m²**
- počet bytov: **0**

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

- | | |
|----------------------------|-----|
| - počet podlaží PP/NP: | 0/1 |
| - počet parkovacích miest: | 2 |

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia: Na pozemku stavby parc. č. xxxxxxxx sa nachádza 1 parkovacie miesto. Na pozemku prídruženom k záujmovej parcele, t.j. pozemok parc. č. xxxxxxxxxxxx vo vlastníctve investora, je vyhradený priestor pre 2. parkovacie miesto. Vjazd na pozemok je situovaný z obslužnej nespevnenej komunikácie prostredníctvom dvojkrídlovej brány.

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 zrealizovanej stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06 a 07 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxx, k.ú. Rača, ÚPN** stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502, rozvojové územie**

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia pre umiestňovanie obslužných zariadení obchodu, výrobných a nevýrobných služieb s príslušnými súvisiacimi činnosťami.

Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: zariadenia obchodu, zariadenia výrobných a nevýrobných služieb.

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia veľkoobchodu, výstavné a predvážacie priestory, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: byty v objektoch určených pre inú funkciu, zariadenia občianskej vybavenosti viažuce sa na funkciu, zariadenia na zber odpadov.

Nepripustné: V území nie je prípustné umiestňovať najmä: rodinné domy a bytové domy, areálové zariadenia občianskej vybavenosti, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, stavebné dvory a zariadenia, stavby pre individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem zariadení na zber odpadov, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Intenzita využitia územia:

Parcela je 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	502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,36	0,15

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 naviazaných 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 (m^2) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m^2).

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia:**

- vo funkčnom využití územia: zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, kód funkcie 502 patria zariadenia výrobných a nevýrobných služieb medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy.
- zrealizovaná stavba: prevádzkový objekt – dielňa drobnej výroby a služieb **je z funkčného hľadiska v súlade s ÚPN**. Hmotovo priestorové riešenie a umiestnenie objektu na pozemku zohľadňuje parceláciu a zástavbu existujúceho územia.

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

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	371,00 m ²		
- zastavaná plocha:	71,41 m ²	IZP = 0,19	IZP_{max.} = 0,36
- podlažná plocha (NP):	71,41 m ²	IPP = 0,19	IPP_{max.} = 1,1
- započítateľná zeleň:	269,49 m ²	KZ = 0,73	KZ_{min.} = 0,15

- Zrealizovaná stavba **oddržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, kód funkcie 502, rozvojové územie, regulačný kód E.

Zrealizovaná stavba **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 dodatočným povolením umiestnenia stavby:	Prevádzkový objekt – dielňa drobnnej výroby a služieb
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Rača
miesto stavby:	lokalita „Žabí majer“

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:

- stavba bude skolaudovaná ako nebytová budova – skladové priestory;
- ku kolaudácii stavby bude zabezpečené adekvátne dopravné pripojenie objektu zodpovedajúce §7 Vyhlášky č. 532/2002 Z.z, Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- v projektovej dokumentácii nie je korektný výpočet statickej dopravy; parkovanie riešiť v zmysle §8 *Rozptylová, odstavná a parkovacia plocha* Vyhlášky č. 532/2002 Z.z, Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky z 8. júla 2002;

z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy rešpektovať Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatieneniu prestriedať stromami;
- 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 na polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;
- 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;

UPOZORNENIE:

V projektovej dokumentácii sú menšie nezrovnalosti (v matematických výpočtoch) pri vyhodnocovaní intenzity využitia územia predmetnou stavbou. Nemá to vplyv na celkové posúdenie predloženej jestvujúcej stavby. Údaje uvedené v predmetnom záväznom stanovisku sú uvedené podľa našich upravených výpočtov na podklade predloženej situácie.

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: situácia osadenia

Co: MČ Bratislava – Rača
potvrdené výkresy: situácia osadenia
Magistrát OUIC – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor