



Váš list
zo dňa **19.12.2022**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 44437/2023-
19495**

Vybavuje / Linka
**Ing. Dominika Takáčová 24.01.2023
+421 2 59356 305**

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

investor:	xx
investičný zámer:	Sklad náradia a prístrešok, parc. č. xxxxxxxxxxxxk.ú. Rača
žiadosť zo dňa:	19.12.2022
typ konania podľa stavebného zákona:	dodatočné stavebné povolenie
druh podanej dokumentácie:	projektová dokumentácia pre dodatočné povolenie stavby – projekt skutočného vyhotovenia
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Ivan Kolenič, CSc. autorizovaný architekt 1157 AA
dátum spracovania dokumentácie:	07/2021

Predložená projektová dokumentácia rieši: dodatočné povolenie stavby zrealizovanej bez príslušného povolenia na pozemku parc. č. xxxxxxxx, k.ú. Rača, definovanej ako skladový priestor pracovného a technického náradia. Zrealizovaný objekt je nepodpivničený s 1NP a podkrovím, v pôdorysnom tvare písmena „T“ s prestrešenou terasou. Zastrešenie je realizované šikmou sedlovou strechou s malým sklonom o výške hrebeňa +4,337 m a pultovou strechou nad terasou. Dispozične je objekt tvorený 3 miestnosťami s funkciou skladu. Na pozemku sa nachádza ďalšia stavba – prístrešok, slúžiaci na skladovanie náradia, palivového dreva a umiestnenie suchého WC. Objekt prístrešku čiastočne zasahuje aj na pozemok parc. č. xxxxxxxxx, k.ú. Rača. Objekt je napojený na rozvod elektrickej energie. Odvádzanie zrážkových vôd je realizované do zbernej nádoby s následným využitím na polievanie a do vsaku.

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

- výmera záujmového územia:	306,17 m²
- zastavaná plocha:	67,57 m²
- podlažná plocha:	67,57 m²
- zeleň na teréne:	180,09 m²
- spevnená plocha:	58,51 m²
- počet bytov:	0
- počet podlaží PP/NP:	0/1 + podkrovie

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. xxxxxxxxxxxxxxxx k.ú. Rača**, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA DOPRAVY A DOPRAVNEJ VYBAVENOSTI, plochy zariadení železničnej dopravy, číslo funkcie 702, rozvojové územie**

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.

Intenzita využitia územia:

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**.

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom ÚPN navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu.

Pre dané rozvojové územie nie je v zmysle ÚPN stanovený kód regulácie.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia:**

- vo funkčnom využití územia: plochy zariadení železničnej dopravy, kód funkcie 702 patria sklady a skladové plochy medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy.
- zrealizovaná stavba: „Sklad náradia a prístrešok“ **je z funkčného hľadiska 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
- výmera záujmového územia:	312,29 m²	
- zastavaná plocha:	77,71 m²	IZP = 0,25
- podlažná plocha (NP):	98,58 m²	IPP = 0,3
- započítateľná zeleň:	176,07 m²	KZ = 0,56

- zrealizovaná stavba **dosahuje primerané hodnoty intenzity využitia územia** pre funkčné využitie územia: plochy zariadení železničnej dopravy, kód funkcie 702, rozvojové územie.

Pre úplnosť uvádzame: k žiadosti o vydanie záväzného stanoviska boli doložené:

- 2 listy Železníc Slovenskej republiky, č. 05940/2021/OR TT/SŽTS-4 zo dňa 02.11.2021 a č. 35702/2021/0230-3 zo dňa 06.12.2021, v ktorých sa uvádza:
 - súhlas so stavbou za dodržania nimi stanových podmienok;
 - informáciu o tom, že stavba zasahuje do ochranného pásma dráhy TÚ 2852 04 ŽST Bratislava východ odch. Skupina Juh – ODB.Bratislava – Vinohrady;
 - v záujmovom území sa nenachádzajú inžinierske siete v správe ŽSR;
- list železničnej spoločnosti Slovensko -národný dopravca č. 9831/S7133/2021-SeMN zo dňa 03.02.2022 v ktorom bolo uvedené:
 - stavba bola zrealizovaná v území rezervovanom pre potreby železničnej prevádzky;
 - upozornenie na budúcu realizáciu stavby „Technicko-hygienická údržba železničných koľajových vozidiel“ a nutnosť stavebníka znášať možné negatívne vplyvy z tejto činnosti;
- list Ministerstva dopravy a výstavby slovenskej republiky – Sekcia železničnej dopravy a dráh – Odbor dráhový stavebný úrad č. 20077/2022/SŽDD/45490 zo dňa 27.04.2022 s titulom „záväzné stanovisko“ v ktorom sa uvádza:
 - súhlas s umiestnením predmetnej stavby v OPD za dodržania nimi stanovených podmienok;
 - povinnosť stavebníka dodržať podmienky určené v stanovisku ŽSR -GR, Odbor expertízy, Klemensova 8, 831 61 Bratislava 1 č. 35702/2021/0230-3 zo dňa 06.12.2021.

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 stavby:	Sklad náradia a prístrešok
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx
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 absentuje 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; riešenie preukázať ku kolaudácii stavby.

UPOZORNENIE:

V projektovej dokumentácii sú menšie nezrovnalosti vo výpočtoch intenzity využitia územia predmetnou stavbou. Nemá to vplyv na celkové posúdenie stavby. Údaje uvedené v predmetnom záväznom stanovisku sú uvedené podľa našich upravených výpočtov.

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: 1x dokumentácia

potvrdené výkresy: Koordinačná situácia a Zastavovacia situácia

Co: MČ Bratislava – Rača

potvrdené výkresy: Koordinačná situácia a Zastavovacia situácia

Magistrát OUIC – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.

primátor