



Ing. arch. Jozef Sobčák
Bytčická 16
01 001 Žilina

Váš list číslo/zo dňa 18.10.2019 Naše číslo MAGS OUIIC 56732/19-463352 Vybavuje/linka Ing. Petrigová Bratislava 27.04.2020

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Železnice Slovenskej republiky, Klemensova 8, 813 61 Bratislava
investičný zámer:	„Výstavba deponovacej haly pre historické vozidlá“
žiadosť zo dňa:	18.10.2019
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Jozef Sobčák, 1508 AA
dátum spracovania dokumentácie:	september 2019
doložené doklady:	krajský pamiatkový úrad Bratislava – kladné rozhodnutie č. KPUBA-2019/18479-2/78307/HAB

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu dvoch krytých deponovacích hál ponad koľaje V24 a V26 v lokalite pobočného rušňového depa železničnej stanice Bratislava – východ, kde sú umiestnené aj prevádzkové priestory a zariadenia múzejno – dokumentačného centra (MDC) Železníc Slovenskej republiky. Areál rušňového depa Bratislava – východ je pamiatkovou zónou.

Navrhované haly sú situované západne (hala „A“) a východne (hala „B“) od existujúcej montážnej haly MDC. Objekty budú slúžiť ako krytý odstavný priestor železničných historických vozňov – rozmerných múzejných exponátov, ktoré si vyžadujú zvýšenú ochranu pred poveternostnými podmienkami. Objekty nebudú prístupné verejnosti. Súčasťou stavby je aj preložka časti krajnej manipulačnej kusej koľaje č. V26 za účelom čo najviac priblížiť koľaj k susednej koľaji č. V24 a tým zefektívniť plochu zastrešenia haly a oddialiť stavbu od hranice pozemku.

Objekty sú navrhované ako jednopodlažné, so sedlovou strechou s výškou hrebeňa +8,100m. Je navrhované ich umiestniť ponad koľaje, pôdorysne v tvare písmena „L“, sledujúc os železničnej trate v oblúku. Nosná konštrukcia je navrhnutá z priečných oceľových rámov. Podlahy budú v mieste zdvihákov zosilnené.

Areál v ktorom sú objekty navrhované je prístupný komunikáciou na Dopravnej ulici. Statická doprava bude zabezpečená 2 navrhovanými stáťami na pozemku investora na spevnenej ploche za vstupnou bránou do areálu. Pre drobné práce budú haly napojené na rozvody NN a požiarneho vodovodu. Sociálne a hygienické zariadenia pre zamestnancov sú umiestnené v budove MDC.

Bilancie intenzity využitia územia (uvedené v projektovej dokumentácii):

plocha riešených pozemkov parc. č. xxxxxxxxxxxxxx : 24 909,16 m²
 plocha koľajového lôžka : 2 490,92 m²
 zastavaná plocha jestvujúca : 870,52 m²
 zastavaná plocha objektu Haly „A“: 736,67 m²
 zastavaná plocha objektu Haly „B“: 745,73 m²
 zastavaná plocha spolu : 2 352,92 m²
 podlažná plocha spolu: 2 352,92 m²

Intenzita využitia územia záujmových pozemkov:

súčasný stav: IZP= 0,034; IPP= 0,034; KZ= 0,86
navrhovaný stav : IZP= 0,094; IPP= 0,094; KZ= 0,80

Intenzita využitia predmetného stabilizovaného územia:

súčasný stav: IZP= 0,045; IPP=0,056 ; KZ=0,854
navrhovaný stav: IZP= 0,046; IPP=0,058 ; KZ=0,853

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: Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. xxxxxxxx, xxxxxxxx stanovuje funkčné využitie územia **plochy zariadení železničnej dopravy, číslo funkcie 702, stabilizované 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 **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.

Navrhované stavby predstavujú prevládajúci spôsob využitia funkčnej plochy. Svojím architektonickým stvárnením, a umiestnením pri severnom okraji pamiatkovej zóny a južne od garáží a záhradkárskej oblasti, aj napriek miernemu zvýšeniu indexu zastavanej plochy z dôvodu funkcie umiestnenia rozmerných exponátov, v danej lokalite nenarúšajú charakter stabilizovaného územia. 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:	„Výstavba deponovacej haly pre historické vozidlá“
na parcele číslo:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Rača
miesto stavby:	ul. Pri Šajbách, ul. Dopravná

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 urbanisticko – architektonického:

- po ukončení stavebných prác, je potrebné výstavbou poškodené spevnené plochy, prípadne komunikácie a zelené plochy uviesť do pôvodného stavu,
- pri realizácii nesmie dôjsť k výrubom drevín ani k ich poškodeniu,

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 (ďalej jen „VZN“), ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, najmä s ustanovením § 7 ods. 4 písm. c) spomenutého VZN, podľa ktorého je osoba vykonávajúca akékoľvek zásahy do verejnej zelene v zmysle zabezpečenia ochrany drevín povinná v odôvodnených prípadoch po písomnom súhlase vlastníka pozemku viesť výkopovú ryhu v koreňovej zóne stromu minimálne vo vzdialenosti štvornásobku obvodu kmeňa meraného vo výške 1,3 m, najmenej však 2,5 m od päty kmeňa;

z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia:

- konštatujeme, že nakoľko sú navrhované objekty umiestnené na plochách zariadení železničnej dopravy, ich výstavba nie je v kolízii s výhľadovou dopravnou stavbou predĺženia Dopravnej ulice; komunikácia funkčnej triedy C1 kategória MO 9;
- upozorňujeme, že pri výpočte nárokov statickej dopravy je uvažovaný nekorektný koeficient „ k_{mp} “ = 0,8;

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 projekte pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.
- je žiadateľ povinný usporiadať si vzťah k pozemkom vo vlastníctve hl. m. SR Bratislavy v súlade so zákonom č.50/1976 Zb. – stavebný zákon (nájomná zmluva, zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena, a pod.);

UPOZORNENIE:

- k zásahu do komunikácií/chodníkov, je potrebný súhlas správcu komunikácie/chodníka.

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 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: 1x dokumentácia, potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Rača, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – ODI, OUIK archív