



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Index spol. s.r.o.

Račianska 22/a
831 02 Bratislava

Váš list
zo dňa **03.02.2022**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 46341/2022-
371496**

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

V Bratislave
25.05.2022

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

investor:	XX
investičný zámer:	Správny / administratívny objekt so sociálnym zázemím pre plánovaný dvor so zariadením pre dočasné uskladnenie obalových odpadov, parc. č. xxxxxxxx, k.ú. Rača
žiadosť zo dňa:	03.02.2022, doplnená 12.05.2022
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie a zodpovedný projektant:	Ing. arch. Michal Oborný autorizovaný architekt 2578AA
dátum spracovania dokumentácie:	február 2022

Predložená projektová dokumentácia rieši: dodatočné povolenie stavby zrealizovanej na pozemku parc. č. xxxxxxxx, k.ú. Rača. Stavba je definovaná ako správny / administratívny objekt pre plánovaný dvor so zariadením pre dočasné uskladnenie obalových odpadov. Zrealizovaný objekt je v pôdorysnom tvare obdĺžnika s jedným nadzemným podlažím a šikmou sedlovou strechou s výškou hrebeňa +4,195 m. V objekte sa za vstupnou chodbou nachádza technická miestnosť, hygienické zázemie, zasadačka s kuchynkou a 2x kancelária. Pozemok stavby je tvorený spevnenou plochou určenou pre parkovanie vozidiel a plochou tvorenou zatrávňovacími dlaždicami. Objekt je napojený na rozvod elektrickej energie. Prívod vody je zabezpečený prostredníctvom studne. Splaškové vody sú odvádzané do domovej čističky odpadových vôd. Dažďové vody sú odvádzané vsakom na pozemok stavby.

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

- výmera záujmového územia:	200,00 m²
- zastavaná plocha:	88,18 m²
- spevnené plochy:	41,31 m²
- zatrávňovacie tvárnice:	70,51 m²
- počet bytov:	0
- počet podlaží PP/NP:	0/1
- počet parkovacích miest:	2

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia: Vstup a vjazd na pozemok je z nespevnenej štrkovej komunikácie napojenej na Bojnickú ulicu. Jestvujúci vjazd má šírku 4,15 m. V zmysle

predloženej situácie sú na pozemku stavby na spevnenej ploche zabezpečené 2 parkovacie miesta.

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 je **záujmový pozemok parc. č. xxxxxxxxx, k.ú. Rača**, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- **plochy a zariadenia odpadového hospodárstva, číslo funkcie 802, rozvojové územie**

Podmienky funkčného využitia plôch:

územia slúžiace pre nakladanie s odpadmi – zber, prepravu, zhodnocovanie a zneškodňovanie odpadov vrátane starostlivosti o miesto zneškodňovania.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: nakladanie s odpadom.

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä: súvisiace spracovateľské prevádzky, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: zariadenia administratívy súvisiace s funkciou, sociálne a stravovacie zariadenia pre zamestnancov, zeleň líniovú, plošnú, krajinnú a ekostabilizačnú.

Nepripustné: stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou, skládky odpadov okrem skládok inertných odpadov.

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** - informačný kód N.

Informačný kód N: rozvojová plocha je v súčasnosti neregulovateľná, vzhľadom na chýbajúce vstupy z oblasti ekológie, dopravy, vymedzenia bezpečnostných pásiem a pod..

V spracovaní podrobňujúcich ÚPP a ÚPD pre funkčné plochy s informačným kódom N a X v ÚPN mesta je potrebné vychádzať v intenzite zhodnotenia územia z regulácie obdobných funkcií v nadväznom území s rešpektovaním polohy funkčnej plochy na území mesta. Intenzita využitia územia s informačnými kódmi N a X je limitovaná podľa tabuliek ÚPN max. IPP 3,6.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia:**

- Vo funkčnom využití územia: plochy a zariadenia odpadového hospodárstva, kód funkcie 802, patria zariadenia administratívy súvisiace s funkciou medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy.
- Zrealizovaná stavba: „Správny / administratívny objekt so sociálnym zázemím pre plánovaný dvor so zariadením pre dočasné uskladnenie obalových odpadov“ **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:	200,00 m ²	
- zastavaná plocha:	88,18 m ²	IZP = 0,44
- podlažná plocha (NP):	88,18 m ²	IPP = 0,44
- započítateľná zeleň:	0,00 m ²	KZ = 0,00

- V zmysle metodiky ÚPN nie je možné plochu vytvorenú z vegetačných tvárnic započítavať do výsledného koeficientu zelene – takáto plocha sa zaraďuje v celom rozsahu do spevnených plôch.
- Riešenie bez započítateľnej zelene na pozemku považujeme za neprípustné, a to aj vzhľadom na malú výmeru záujmového pozemku. S dodatočným povolením stavby je možné súhlasiť iba za podmienky, že na pozemku bude časť plôch zo zatrávňovacích tvárnic nahradená plochou zelene na základe nižšie uplatnenej požiadavky z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia.

Hmotovo priestorové riešenie a umiestnenie objektu na pozemku zohľadňuje parceláciu a zástavbu existujúceho územia.

Konštatujeme, že predmetná lokalita si vyžaduje spracovanie podrobnejšej ÚPD (územnoplánovacej dokumentácie) – územného plánu zóny s návrhom dopravnej obsluhy a technickej infraštruktúry. V rámci funkčnej plochy „zariadenia odpadového hospodárstva“ je predmetné územie zaradené do zoznamu verejnoprospešných stavieb odpadového hospodárstva pod označením: **OH7. „Centrálny recyklačný a dotried'ovací závod“ na ploche cca 9,5 ha, v lokalite „Žabí majer“**, ktorého príprava nie je t.č. aktuálna.

S ohľadom na vyššie uvedené je možné s dodatočným povolením posudzovanej stavby súhlasiť iba ako so stavbou dočasnou.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s dodatočným povolením dočasnej stavby*:	Správny / administratívny objekt so sociálnym zázemím pre plánovaný dvor so zariadením pre dočasné uskladnenie obalových odpadov
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	xxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Rača
miesto stavby:	lokalita „Žabí majer“

***časové ohraničenie dodatočného povolenia stavby je obmedzené výstavbou v danom území v zmysle požiadavky ÚPN, t. j. max. do doby realizácie verejnoprospešných stavieb odpadového hospodárstva pod označením: OH7. „Centrálny recyklačný a dotried'ovací závod“ na ploche cca 9,5 ha v lokalite „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 – v zmysle predloženého funkčného využitia;

- ku kolaudácii stavby zabezpečiť plochu započítateľnej zelene na pozemku stavby a realizovať sadové úpravy v rozsahu min. 20% plochy pozemku;
- 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 abscentuje 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;
- 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:

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: 1 x dokumentácia

potvrdené výkresy: Koordinačná situácia

Co: MČ Bratislava – Rača

potvrdené výkresy: Koordinačná situácia

Magistrát OUIC – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v. r.
primátor