



Váš list  
zo dňa 24.05.2022

Naše poradové číslo  
MAGS OUIK 54035/2022-  
504613

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

V Bratislave  
07.11.2022

**VEC:**           **Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	XX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	
investičný zámer:	Skladový priestor, parc. č. xxxxxxxx, k.ú. Rača	
žiadosť zo dňa:	24.05.2022, doplnená 25.07.2022 a 29.08.2022	
typ konania podľa stavebného zákona:	dodatočné stavebné povolenie	
druh podanej dokumentácie:	projektová dokumentácia pre dodatočné povolenie stavby	
zodpovedný projektant:	Ing. Michal Žiška autorizovaný stavebný inžinier, 4905*11	
dátum spracovania dokumentácie:	05/2022	

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** dodatočné povolenie stavby zrealizovanej bez príslušného povolenia na pozemku parc. č. xxxxxxxx, k.ú. Rača, definovanej ako skladový priestor. Zrealizovaný objekt je nepodpivničený s 1NP a podkrovím nachádzajúcim sa nad časťou 1.NP, zastrešený šikmou strechou s výškou hrebeňa +5,900 m. Na 1.NP sa nachádza vstupný priestor a 3 samostatné skladové priestory. V podkroví prístupnom schodiskom sa nachádza jeden ucelený skladový priestor. Objekt je pripojený na rozvod elektrickej energie. Zásobovanie vodou je riešené prostredníctvom studne na pozemku. Splaškové vody sú odvádzané do žumpy na pozemku stavby. Dažďové vody sú odvádzané do zbernej nádrže.

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

- |                             |                             |
|-----------------------------|-----------------------------|
| - výmera záujmového územia: | <b>312,00 m<sup>2</sup></b> |
| - zastavaná plocha:         | <b>46,04 m<sup>2</sup></b>  |
| - zeleň na teréne:          | <b>265,96 m<sup>2</sup></b> |
| - počet bytov:              | <b>0</b>                    |
| - počet podlaží PP/NP:      | <b>0/1 + podkrovie</b>      |

**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. xxxxxxxx, 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:**

Parcela je 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: „Skladový priestor“ **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:	<b>312,00 m<sup>2</sup></b>	
- zastavaná plocha:	<b>46,04 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,15</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>63,52 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 0,20</b>
- započítateľná zeleň:	<b>265,96 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,85</b>

- 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.07267/2022/OR TT/SŽTS-4 zo dňa 16.08.2022 a č. 13969/2022/SM/SSTT-1 zo dňa 23.08.2022, v ktorých sa uvádza:

- stavba nie je umiestnená na pozemkoch v správe ŽSR a s príľahlým pozemkom nezasahuje do ochranného pásma dráhy/obvodu najbližšej železničnej trate;
- v záujmovom území sa nenachádzajú inžinierske siete v správe ŽSR;
- so stavbou „Skladový priestor“ súhlasia za dodržania nimi stanových podmienok.

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:	<b>Skladový priestor</b>
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	<b>xxxxxxx</b>
v katastrálnom území:	<b>Rača</b>
miesto stavby:	<b>lokality „Žabí majer“</b>

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:**

**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: situácia - polohopis a výškopis

Co: MČ Bratislava – Rača

potvrdené výkresy: situácia - polohopis a výškopis

Magistrát OUIC – archív

S pozdravom

**Ing. arch. Matúš Vallo v.r.**  
primátor