



Váš list  
zo dňa **28.06.2022**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIK 56331/2022-  
417223**

Vybavuje / Linka  
**Ing. Dominika Takáčová** V Bratislave  
**+421 2 59356 305** **19.07.2022**

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

investor:	XX
investičný zámer:	<b>Skladový objekt, parc. č. xxxxxxxxxxxx, k.ú. Rača</b>
žiadosť zo dňa:	<b>28.06.2022</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>dodatočné stavebné povolenie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>projekt stavby pre dodatočné stavebné povolenie</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. Peter Hanuliak, PhD. autorizovaný stavebný inžinier 5968*11</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>11/2021</b>

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** dodatočné povolenie stavby zrealizovanej na pozemku parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Rača, definovanej ako skladový objekt s obslužnou funkciou služieb. Zrealizovaný objekt je nepodpivničený s 2NP zastrešený pultovou a plochou strechou s max. výškou hrebeňa +6,780 m. Objekt je nepravidelného pôdorysného tvaru písmena „C“. Na 1.NP sa nachádza garáž, vstupná hala, 4 skladové miestnosti, hygienické zázemie a technická miestnosť. Na 2.NP sa nachádza chodba, hygienické zázemie, WC, 3 skladové miestnosti a kancelária. Objekt je napojený na verejný vodovod a rozvod elektrickej energie. Odvádzanie splaškových vôd je realizované do žumpy. Dažďové vody sú odvádzané do vsakovacieho objektu.

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

- výmera záujmového územia:	<b>783,00 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha:	<b>175,40 m<sup>2</sup></b>
- zeleň na teréne:	<b>470,31 m<sup>2</sup></b>
- počet bytov:	<b>0</b>
- počet podlaží PP/NP:	<b>0/2</b>
- počet parkovacích miest:	<b>4</b>

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia: Vstup a vjazd na pozemok je z príľahlej miestnej nespevnenej komunikácie napojenej na komunikáciu Bojnická. V zmysle predloženej dokumentácie sa na pozemku stavby nachádzajú 4 parkovacie státa, z toho 1 v garáži objektu a 3 parkovacie státa na spevnenej ploche.

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. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, 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:**

Parcely sú 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 nadväzných 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<sup>2</sup>) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m<sup>2</sup>).*

**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 skladové priestory a zariadenia výrobných a nevýrobných služieb medzi prípustné a prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy.
- zrealizovaná stavba: „Skladový objekt“ **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:	<b>783,00 m<sup>2</sup></b>		
- zastavaná plocha:	<b>175,40 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,22</b>	<b>IZP<sub>max.</sub> = 0,36</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>267,95 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 0,34</b>	<b>IPP<sub>max.</sub> = 1,1</b>
- započítateľná zeleň:	<b>470,31 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,60</b>	<b>KZ<sub>min.</sub> = 0,15</b>

- 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 stavby:	<b>Skladový objekt</b>
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	<b>xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx</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 potreby 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 riešenia technického vybavenia:**

- nakladanie so zrážkovými vodami je nutné riešiť tak, aby neodtekali na cudzie pozemky,
- vsakovací objekt musí byť umiestnený na pozemku investora, min 1,5 od hranice susedného pozemku.

**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: potvrdené výkresy: situácia - katastrálna

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

S pozdravom

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