



Váš list
zo dňa 11.05.2022

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 53205/2022-
545608**

Vybavuje / Linka
**Ing. Dominika Takáčová 14.12.2022
+421 2 59356 305**

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

investor:	XX
investičný zámer:	Viacúčelový objekt, parc. č. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, k.ú. Rača
žiadosť zo dňa:	11.05.2022, doplnená 28.11.2022
typ konania podľa stavebného zákona:	dodatočné stavebné povolenie
druh podanej dokumentácie:	projekt stavby pre stavebné povolenie
zodpovedný projektant:	Ing. Rudolf Suchý autorizovaný stavebný inžinier*A*4-1
dátum spracovania dokumentácie:	09/2021 a 10/2022

Predložená projektová dokumentácia rieši: dodatočné povolenie stavby zrealizovanej bez právoplatného stavebného povolenia, definovanej ako viacúčelový objekt pre zabezpečenie zázemia stavebnej firme. V objekte sú podľa popisu združené funkcie – zariadenie obchodu s kanceláriou, príručným skladoom a služobný byt. Zrealizovaný objekt je nepodpivničený s 1NP a povalovým priestorom, zastrešený šikmou strechou s max. výškou hrebeňa +5,320 m. V objekte sa za vstupom nachádza WC, hygienické zázemie, šatňa, 2 x kancelária, 2x skladové priestory, služobný byt s kuchynkou, miestnosť pre príjem tovaru, technická miestnosť a skladovo-obchodné priestory. Objekt je napojený na verejný vodovod a rozvod elektrickej energie. Odvádzanie splaškových vôd je realizované do žumpy. Zrážkové vody sú odvádzané do vsaku prostredníctvom podzemných trativodov.

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

- výmera záujmového územia:	930,00 m²
- zastavaná plocha:	203,75 m²
- počet bytov:	1
- počet podlaží PP/NP:	0/1
- počet parkovacích miest:	3

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia: Objekt dopravne napojený na miestnu komunikáciu spevnenú štrkom, ktorá je následne napojená na komunikáciu na ul. Bojnická. V zmysle predloženého projektu je statická doprava zabezpečená 3 parkovacími miestami na pozemku stavby.

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. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx, 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 ÚPN 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 naviazaných 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 (m²) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m²).*

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 zariadenia obchodu, skladové priestory a byty v objektoch určených pre inú funkciu (služobné byty) medzi spôsoby využitia funkčnej plochy prevládajúce, prípustné a prípustné v obmedzenom rozsahu.
- zrealizovaná stavba: „Viacúčelový objekt“ s uvedeným funkčným využitím **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:	930,00 m²		
- zastavaná plocha:	296,13 m²	IZP = 0,32	IZP_{max.} = 0,36
- podlažná plocha (NP):	296,13 m²	IPP = 0,32	IPP_{max.} = 1,1
- započítateľná zeleň:	557,33 m²	KZ = 0,59	KZ_{min.} = 0,15

- 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:	Viacúčelový objekt
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Rača
miesto stavby:	lokality „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 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:

- parkovanie riešiť v zmysle §8 *Rozptyľová, 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.

UPOZORNENIE:

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.

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 osadenia, Pôdorys

Co: MČ Bratislava – Rača
potvrdené výkresy: Situácia osadenia, Pôdorys
Magistrát OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor