



Váš list č./zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS OUIK 56170/20-397851 Ing. arch. Brezníková/218 19.08. 2020

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XX
stavba:	„Prevádzka internetového obchodu spojená s drobnou prevádzkou výrobných služieb“ – dodatočné povolenie stavby - ul. Krajná , parc. č. xx - k.ú. Trnávka, Bratislava II
žiadosť zo dňa:	03.08. 2020
typ konania podľa staveb. zákona:	konanie o dodatočnom povolení zmeny dokončenej stavby a zmeny v užívaní stavby
druh podanej dokumentácie; spracovateľ dokumentácie::	- Projekt pre zmenu účelu užívania stavby/dodatočné stavebné povolenie; JK projekt, s.r.o., Šafárikova 1, Levice, zodp. projektant: Ing. Jozef Kúdeľa, autorizovaný st. inžinier/reg. č. 4556*SP*I1 - Stanovenie nárokov na statickú dopravu; 01/2020; zodp. projektant: Ing. Marián Kopček, autorizovaný st. inžinier/reg. č. 5465*I2
dátum spracovania dokumentácie:	07/2018; 07/2020 (zmena)

Predložený projekt dokumentuje zmenu stavby a zmenu účelu užívania stavby - z pôvodného účelu „dielne a sklady“ na nový účel „prevádzka internetového obchodu spojená s drobnou prevádzkou výrobných služieb“. Projekt sa rieši ako projekt pre dodatočné stavebné povolenie. Objekt zmeny/prestavba, prístavba a zmena účelu užívania, je situovaný na Krajnej ulici č. 40 v k.ú. Trnávka, na pozemku s výmerou 861 m², na ktorom sa - v jeho prednej časti, nachádza rodinný dom stavebníka.

Pôvodný objekt má v pôdoryse nepravidelný tvar celkových pôdorys. rozmerov 10,820 x 10,060 m. Predná časť pôvodnej stavby bola zbúraná a k zadnej časti zo SZ strany bola zrealizovaná prístavba. Objekt zmeny dokončenej stavby je približne tvaru „L“ celkových pôdorys, rozmerov 9,360 x 16,175 m a nachádza sa na pozemkoch parc. č. xxxxxx (zastavané plochy a nádvorcia) a 16970/7 (záhrada/záber PPF v rozsahu 26,9 m²). Objekt má v pôvodnej časti plochú strechu a v časti prístavby sedlovú strechu, výška objektu je cca 4,720 m. Stavba je jednopodlažná, nepodpivničená.

Prevádzka drobných služieb je ručná manufaktúra špeciálnych jedlých olejov, ktoré sa nedajú priemyselne vyrábať. Prevádzkový čas bude od 09:00 – 17:00 hod./v pondelok až piatok. Hodinový výkon stroja je malokapacitný, v priemere 2,5 l/hod., nedochádza k použitiu chemikálií, proces prebieha za studena, pri nízkej teplote, stroj nevytvára zápach.

Dispozičné riešenie: V pôvodnej časti sa zmenil účel využitia miestností, a to: sklad, výroba múky, výroba oleja. V prístavbe vznikli miestnosti: príprava a balenie olejov, umývanie, výlevka, wc, denná miestnosť/kancelária, príručný sklad, chodba/vstup. Zastavaná plocha objektu: 105,9 m² (pôvodný objekt „dielne a sklady“: 79 m²).

Riešenie dopravného vybavenia: Na pozemku stavebníka sa zabezpečuje 5 parkovacích miest dopravne prístupných z príľahlej Krajnej ul. nasledovne: 2 stojiská sa v súčasnosti nachádzajú pri rodinnom dome, dobudované budú 3 stojiská v zadnej časti riešeného pozemku, garáž bude odstránená.

Z hľadiska pohybu áut vnútorné zásobovanie surovinami a obalovým materiálom bude prebiehať prostredníctvom špedície, autá do 3,5t (nie kamión. doprava) s frekvenciou v priemere 1x za 3 mes..

Plošné bilancie posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii (07/2020):

- výmera riešeného pozemku parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx: 861,00 m²
- zastavaná plocha: 210,90 m², z toho: objekt zmeny: 105,90 m², RD: 105,00 m²
- spevnené plochy: 233,00 m²
- plocha zelene: 417,10 m²
- podlažná plocha: 263,40 m² – vypočítaná (105,90 m² + 157,50 m²/RD)

Hodnoty ukazovateľov využitia územia/ riešeného pozemku parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx, - vypočítané:

- IPP = 0,31; IZP = 0,24; KZ = 0,48

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 zrealizovanej zmeny dokončenej stavby a zmeny v užívaní stavby vo vzťahu k Územnému plánu zóny Trnávka, Krajná – Bočná - schválenému uznesením Miestneho zastupiteľstva MČ Bratislava – Ružinov č. 465/XXVIII/2014 a 466/XXVIII/2014 zo dňa 24.06. 2014: Hlavné mesto pri vyhodnotení záväzných regulatívov vychádzalo z údajov poskytnutých spracovateľom projektovej dokumentácie.

Riešený pozemok parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx je súčasťou **regulovaného územno-funkčného celku bloku II**, pre ktorý je stanovená:

Regulácia priestorového usporiadania územia:

- blok predstavuje charakteristickú individuálnu zástavbu riešeného územia – rodinné domy, žiaľ v neusporiadanom neregulovanom stave. Regulácia v území tohto bloku sa očakáva v dostavbe na ešte voľných parcelách, resp. rekonštrukcia existujúceho bytového fondu individuálnych domov v zmysle zásad regulácie hlavne verejného dopravného vybavenia tak, aby boli realizovateľné profily komunikácií, ktoré územie zabezpečia a zvýšenú pridanú hodnotu kvalitnou dopravnou obsluhou a technickou infraštruktúrou – *regulácia splnená*

Regulácia intenzity využitia územia:

- záväzný max. index podlažných plôch (IPP) = 0,75 – *splnený: IPP = 0,31*
- záväzný max. index zastavaných plôch (IZP) = 0,25 – *splnený: IZP = 0,24*

- záväzný min. koeficient ozelenenej plochy (KZ) = 0,40 – *splnený*: KZ = 0,48
- záväzná max. podlažnosť, resp. záväzný počet úplných nadzemných podlaží/NP, objektu sa stanovuje na: 1.) 2 NP a podkrovie s max. výškou rímsy 8,0 m a hrebeňa strechy nad temenom osi príľahlej komunikácie = 13,5 m, 2.) 2 NP s plochou strechou a max. výškou atiky nad temenom osi príľahlej komunikácie = 8,5 m – *splnená*: 1 NP/hrebeň strechy 4,720 m
- regulácia je definovaná na parcelu – *splnené*

Záväzné a neprípustné spôsoby zastavania územia:

- zástavba s charakterom provizórnych a dočasných objektov – *splnené*

Regulácia funkčného využitia územia:

- prevládajúca funkcia = rodinné domy
- doplňujúca funkcia: v zmysle zákl. charakteristiky/pre funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu (podľa bodu 10.1.2): V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané, zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu, **zariadenia drobných prevádzok služieb**, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností – *splnená*: *umiestňuje sa prevádzka internetového obchodu spojená s drobnou prevádzkou výrobných služieb ako doplnková stavba k RD.*
- neprípustná funkcia: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí – *splnená*, v zmysle PD, cit.: „*Stavba nebude mať negatívny účinok na stavby a zariadenia v jej okolí. Žiadne zariadenie v priestore objektu nebude zdrojom emisií tuhých látok. Pri prevádzke objektu nebude dochádzať k znečisteniu spodných vôd. V objekte sa nebude nachádzať žiadne zariadenie spôsobujúce zvýšenú hlučnosť, ...nedochádza k použitiu chemikálií, proces prebieha za studena, pri nízkej teplote, stroj nevytvára zápach*“.
- “Odporučený spôsob ozelenenia územia:
- obytná zeleň – *splnená*

Návrh verejného dopravného vybavenia územia:

- rešpektovanie návrhu verejného dopravného vybavenia ÚPN-Z: *stavba sa umiestňuje v zadnej časti riešeného pozemku*
- riešenie nárokov statickej dopravy na vlastných pozemkoch – *splnená*: *na pozemku stavby sa zabezpečuje 5 PM/nároky statickej dopravy sú vyčíslené v súlade s aktuálne platnou STN 736110 a pre východiskové údaje: 1 zamestnanec a 5 návštevníkov prevádzky a 1 rodinný dom. spĺňa požiadavky STN 73 6110-z2.*

Posudzovaná stavba **je v súlade** s Územným plánom zóny Trnávka, Krajná – Bočná.

**Hlavné mesto SR Bratislava
S Ú H L A S Í**

s dodatočným povolením zmeny dokončenej stavby a zmeny v užívaní stavby:	„Prevádzka internetového obchodu spojená s drobnou prevádzkou výrobných služieb“
na parcele číslo:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Trnávka, Bratislava II
miesto stavby:	ul. Krajná č. xx

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 riešenia:

- spevnené plochy/parkovacie miesta, realizovať materiálom, priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími tvárniciami;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- krátkodobé stojiská pre návštevníkov prevádzky žiadame lokalizovať na mieste súčasných stojísk slúžiacich pre potreby rodinného domu. Dôvodom je potreba zabezpečiť reálne využiteľné plochy statickej dopravy po uvedení prevádzky do užívania. Stojiská radené za sebou pred posudzovanou stavbou prevádzky, vyžadujúce časovo náročnejšie manévrovanie pri vjazde a výjazde na ne, je možné pripustiť pre využitie na dlhodobé parkovanie (rodinný dom, zamestnanec prevádzky).

Súčasne: uvedené krátkodobé stojiská žiadame riešiť ako verejne prístupné.

- zabezpečenie statickej dopravy v zmysle navrhovaného riešenia (sprac. Ing. Kopček, 01/2020) a našich vyššie uvedených požiadaviek žiadame preukázať ku kolaudácii stavby prevádzky.

Upozorňujeme:

- na výhľadový zámer prestavby Krajnej ul. – jej rozšírenia vrátane dostavby chodníkov. Riešenie Krajnej ul. spodrobňuje nový ÚPN zóny Trnávka – Krajná, Bočná, ktorý obstarala MČ Bratislava – Ružinov.

z hľadiska ochrany životného prostredia: /

- zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území.
- umiestniť kontajnery resp. zberné nádoby pre komunálny odpad na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom;

z hľadiska budúcich majetkovoprávných vzťahov:

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava odporúča:

- Z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj *zelené fasády*; v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov. V ďalšom stupni dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav, ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky.
- V ďalšom stupni projektovej dokumentácie *riešiť projekt sadových úprav* (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav.

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.

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.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

Hlavné mesto SR 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.

Projektovú dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: potvrdené výkresy: č. 01/C Situácia/M 1: 200, 6xA4, 07/2020; č. 02 Pôdorys/M 1: 50, 3xA4, 07/2018; č. 1 Situácia (sprac. Ing. Kopček, 01/2020)/M 1:250, 2xA4-zmenšené/A4

Co: MČ Bratislava – Ružinov/SÚ + potvrdené výkresy: č. 01/C Situácia/M 1: 200, 6xA4, 07/2020; č. 02 Pôdorys/M 1: 50, 3xA4, 07/2018; č. 1 Situácia (sprac. Ing. Kopček, 01/2020)/M 1:250, 2xA4-zmenšené/A4

Magistrát – ODI, OUIČ - archív