



EN Stream, s.r.o.
Karpatské námestie 10A
831 06 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa 15.07.2020 Naše číslo MAGS OUIK 54697/2020-387014 Vybavuje Ing. Petrigová Bratislava 12.10.2020

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	EN Stream, s.r.o., Arina Lovina, Karpatské námestie 10A, 831 06 Bratislava - Rača	
investičný zámer:	„Kvetinárstvo“	
žiadosť zo dňa:	15.07.2020	
typ konania podľa stavebného zákona:	dodatočné povolenie stavby	
druh podanej dokumentácie:	projekt pre stavebné povolenie	
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Viktor Čičaj, 1692 AA	
dátum spracovania dokumentácie:	júl 2020	
doložené podklady:	Stanovisko k statickej doprave Ministerstva vnútra slovenskej republiky- Krajské riaditeľstvo policajného zboru v Bratislave zo dňa 10.09.2020	

Predložená dokumentácia rieši zmenu dokončenej stavby samostatne stojaceho objektu, v ktorom je navrhovaná drobná prevádzka služieb „Kvetinárstvo“. Objekt sa nachádza na mierne svahovitom pozemku parc. č. xxxxxx k.ú. Rača na ulici Detvianska, a je lokalizovaný v blízkosti MHD zastávky medzi cintorínom a základnou školou. Prístup k pozemku je z miestnej komunikácie na ul. Detvianska prostredníctvom asfaltového chodníka. Výškový rozdiel medzi úrovňou predajne a plochou chodníka je 0,75 m a je zabezpečený betónovými schodmi.

Samotný objekt je nepodpivničený s jedným nadzemným podlažím, kde je situovaný priestor prevádzky-predajne a WC (sociálne zázemie zamestnancov). Zastrešenie objektu je nepravidelného tvaru, tvorené kombináciou šikmej a plochej strechy.

Pôvodná oceľová konštrukcia a strecha ostávajú pôvodné. Zmena spočíva vo vyplnení obvodových stien tvarovkami a zateplení, osadení plastových okien a dverí, s izolačným trojsklom. Pod objektom je navrhovaná železobetónová platňa.

Objekt je napojený na jestvujúce inžinierske siete – verejný vodovod, verejná kanalizácia a rozvod elektriny, ktoré ostávajú bez zmeny. Vodovodné potrubie so samostatným meraním a kanalizácia sú napojené na vnútroareálový rozvod susediacej školy. Dažďové vody zo strechy

sú vyústené do vsakovacieho zariadenia umiestneného pre objektom pod spevnenou plochou na pozemku investora.

Statická doprava pre obsluhu daného objektu bude zabezpečená existujúcou verejne prístupnou parkovacou plochou na Detvianskej ulici.

Bilancie intenzity využitia územia (uvedené v projektovej dokumentácii):

celková výmera pozemku:	38,89 m ²
zastavaná plocha:	27,94 m ²
plocha zelene:	4,08 m ²
spevnená plocha:	6,88 m ²

Výpočet regulatívov intenzity využitia územia uvažovanou stavbou:

index zastavaných plôch	IZP= 0,72
index podlažných plôch	IPP= 0,72
koeficient zelene	KZ= 0,10

Vypočítaná intenzita využitia územia okolitou zástavbou vo funkčnej ploche:

IZP priemerné =0,50; rozpätie: 0,40 – 0,74

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 stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov: Pre územie, ktorého súčasťou je pozemok parc. č. xxxxxxxx sa stanovuje funkčné využitie územia **občianska vybavenosť lokálneho významu**, číslo funkcie **202, stabilizované územie**.

Podmienky funkčného využitia plôch: Územia občianskej vybavenosti slúžiace pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia školstva, zariadenia kultúry, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia cirkví, zariadenia verejného stravovania, služieb a obchodu.

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: bývanie v rozsahu do 30% celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, integrované zariadenia občianskej vybavenosti, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti slúžiace obsluhu územia.

Intenzita využitia územia

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Meradlom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho

územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné vo **vonkajšom meste**, kde prevládajú komplexy zástavby, areály, bytová zástavba sídliskového typu a rozsiahle územia zástavby rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov zástavby.

Zariadenie služieb a obchodu, ako prevládajúci spôsob využitia funkčnej plochy rešpektuje z hľadiska hmotovo-objemového riešenia a podlažnosti charakter stabilizovaného územia reprezentovaný existujúcou zástavbou funkčnej plochy. Vzhľadom na charakter prevádzky a urbanistickú štruktúru okolitého územia máme za to, že aj napriek mierne vyšším indexom využitia územia, stavba nevnaša do územia neprijateľný kontrast. Uvažovaný zámer **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:	„Kvetinárstvo“
na parcele číslo:	xxxxxxxx
v katastrálnom území:	Rača
miesto stavby:	ul. Detvianska

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 stavebnotechnického a urbanistického riešenia:

- po ukončení stavebných prác, výstavbou poškodené chodníky, spevnené plochy, prípadne komunikácie a zelené plochy uviesť do pôvodného stavu;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07.09. 2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín (ďalej jen „VZN“), ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, najmä s ustanovením § 7 ods. 4 písm. c) spomenutého VZN, podľa ktorého je osoba vykonávajúca akékoľvek zásahy do verejnej zelene v zmysle zabezpečenia ochrany drevín povinná v odôvodnených prípadoch po písomnom súhlase vlastníka pozemku viesť výkopovú ryhu v koreňovej zóne stromu minimálne vo vzdialenosti štvornásobku obvodu kmeňa meraného vo výške 1,3 m, najmenej však 2,5 m od päty kmeňa;
- 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 zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:

- spevnené plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími tvárniciami

- ploché strechy na objektoch riešiť ako vegetačné strechy, nepochôdzne strechy ako extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 25 cm).

z hľadiska budúcich majetko - právnych 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;

UPOZORNENIE:

- k zásahu do komunikácií/chodníkov, je potrebný súhlas správcu komunikácie/chodníka.

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.

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

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.

1x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Rača, Stavebný úrad
Magistrát – OUIK, ODI