



ARCHINEX s.r.o.
Ing. arch. Jaroslav Meheš
Broskyňová 20A
900 41 Rovinka

Váš list č./zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
17.05. 2020 MAGS OUIK 50314/20-278889 Ing. arch. Brezníková/218 04.08. 2020

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
stavba:	„Skladový objekt“, Bočná ul. – dodatočné povolenie zmeny v užívaní stavby - parc. č. XXXXXXXXXXXXXXX, k.ú. Trnávka, Bratislava II
žiadosť zo dňa:	18.05. 2020 doplnenie podania dňa: 17.07. 2020; 03.08. 2020
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení zmeny v užívaní stavby
druh podanej dokumentácie:	projektová dokumentácia ku konaniu o zmene v užívaní stavby (PSP – Architektonické a stavebné riešenie)
spracovateľ dokumentácie:	ARCHINEX s.r.o., Broskyňová 20A, Rovinka; zodpovedný projektant Ing. arch. Jaroslav Meheš, autorizovaný architekt SKA/reg. č. 0619AA
doložené doklady:	- Rozhodnutie MČ Bratislava-RŽ č. SÚ/2008/19513-3/JVA -14 zo dňa 10.12. 2008, právoplatné dňa 07.01. 2009 - Rozhodnutie MČ Bratislava-RŽ o určení súpisného čísla - /č.j. SÚ-2009/6954-2/UHA zo dňa 14.01. 2009 - Rozhodnutie MČ Bratislava-RŽ č. SÚ/CS 19559/2013/3/ MAD-5 zo dňa 21.11. 2013, právoplatné dňa 09.12. 2013
dátum spracovania dokumentácie:	marec 2020

Predložený projekt dokumentuje zmenu funkčného využitia jestvujúcej záhradnej chatky na sklad ovocia a zeleniny.

Na pôvodnú stavbu „Záhradná chata“, zrealizovanú pred rokom 1989, bolo MČ Bratislava-Ružinov vydané dodatočné stavebné povolenie povoľujúce užívanie stavby (Rozhodnutie č. SÚ/2008/19513

-3/JVA-14 zo dňa 10.12. 2008, právoplatné dňa 07.01. 2009). Stavba bola povolená ako dočasná do 31.12. 2013.

Doba užívania bola predĺžená do 31.12. 2018/Rozhodnutie MČ Bratislava-Ružinov č.j. SÚ/CS 19559/2013/3/MAD-5 zo dňa 21.11. 2013, právoplatným dňa 09.12. 2013, z dôvodu platného Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007 a aktuálnych zmien a doplnkov 01 a zmien a doplnkov 02 s účinnosťou 01.02. 2012.

Pozemok stavby/parc. č. xxxxxxxxxx, s výmerou 376 m² sa nachádza v bývalej lokalite záhradkárskej osady Studená – Bočná, v k.ú. Trnávka, určenej na funkčnú transformáciu.

Posudzovaný skladový objekt/sklad ovocia a zeleniny, pozemok parc. č. xxxxxxxxxx, so zastavanou plochou 41,5 m² je osadený v zadnej časti riešeného pozemku/0,7 m – 2,5 m od JZ hranice.

Stavba je riešená ako prízemný objekt s podpivničením, zastrešený plochou strechou/výška atiky +2,730 m, terén -0,800 m. Stavba s pôdorysnými rozmermi 3,62 (4,82 m) x 10,45 m, obsahuje zádverie a štyri skladové miestnosti (s výmerou úžitkovej plochy 31,10 m²)/na prízemí, a tri pivničné priestory (s výmerou úžitkovej plochy 24,46 m²)/v suteréne.

Na pozemku stavby je zabezpečené 1 stojisko a manipulačná plocha pred skladom. Dopravne je stavba pripojená na sieť súčasných prístupových komunikácií (v smere z Bočnej ul.).

Plošné bilancie a hodnoty ukazovateľov využitia územia uvedené v predloženej dokumentácii:

- celková výmera riešeného pozemku (parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx): 376,00 m²
- zastavaná plocha: 41,50 m², IZP = 0,11...*nemení sa*
- spevnené plochy celkom: 90,59 m² (z toho: 72,19 m²/manipulačná plocha + prístupový chodník; 16,8 m²/stojisko - zatravnovacie tvárnice; 1,60 m²/schody
- plocha zelene: 243,91 m², KZ = 0,65
- podlažná plocha: 41,50 m² (v PD *neuvedená*), IPP = 0,11...*nemení sa*
- úžitková plocha: 55,56 m² (v zmysle výkresov č. 02 a č. 03)

Upozornenie:

- v textovej časti dokumentácie/str. 10, je chybné uvedenie údaj: zastavanosť (7,22 %) a úžitkové plochy (1.NP: 31,01 m², spolu: 55,47 m²)

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 v užívaní stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou je riešený pozemok parc. č. xxxxxxxxxxxx /k.ú. Trnávka, územný plán stanovuje:

Funkčné využitie územia:

ZMIEŠANÉ ÚZEMIA: zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502:

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.

Intenzitu využitia územia:

Riešený pozemok parc. č. xxxxxxxxxx /k.ú. Trnávka, je súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie, kód regulácie G.**

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: *zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb, číslo funkcie 502:*

- **pre vnútorné mesto - MČ Ružinov, ...**

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
G	1,8	502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrob. služieb	zariadenia areálového charakteru, komplexy	0,36	0,20

Poznámka:

Index podlažných plôch (IPP) udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

Index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

Koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Posudzovaná stavba skladového objektu na pozemku parc. č. xxxxxxxxxx /k.ú. Trnávka, **spĺňa reguláciu využitia územia** stanovenú v záväznej časti územného plánu:

- prevádzky skladov sú zaradené medzi **prípustné** spôsoby využitia danej funkčnej plochy č. 502
- dosahovaná miera využitia riešeného pozemku: index zastavaných plôch/IZP=0,11, index podlažných plôch/IPP=0,11, nepresahuje limitné hodnoty stanovené pre dotknuté rozvojové územie s kódom regulácie G. Podiel zelene na riešenom pozemku/KZ=0,65, vysoko prekračuje požadovanú minimálnu výmeru.

Riešenie dopravného vybavenia:

S ohľadom na rozsah stavby, účel skladovania ako aj uvádzanú periodicitu zásobovania výlučne osobným automobilom alebo malou dodávkou, riešenie statickej dopravy akceptujeme.

Posudzovaná 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 zmeny v užívaní stavby:	„Skladový objekt“
na parcele číslo:	XXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Trnávka, Bratislava II
miesto stavby:	záhradkárska osada Studená – Bočná

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 ochrany životného prostredia:

- 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;

Upozornenie z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- Komunikačný systém v lokalite, jeho technické vyhotovenie a šírkové parametre, odpovedá účelu, pre ktorý bol budovaný - obsluha záhrad.
- V zmysle Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov, je do výhľadu uvažované s vybudovaním komunikačného prepojenia Studenej ul. a Ivanskej cesty cez Pestovateľskú ul. (vo funkčnej triede B2). V súbehu komunikačného prepojenia je navrhovaná cyklistická trasa. Trasu komunikačného prepojenia tvorí súčasná Studená a Pestovateľská ul. a nový úsek (trasovaný od križovatky Studená – Bočná cez lokalitu, zaústený do súčasnej Pestovateľskej ul.), ktorým budú vzájomne prepojené.

Z riešenia komunikačného prepojenia v územnom pláne mesta (mierka 1:10 000) nie je možné určiť jeho presný dopad na záujmové pozemky záhrad. Presné nároky na priestorovú rezervu vyplynú až z podrobnejších stupňov projektovej prípravy prepojenia, ktoré však nie sú doposiaľ spracované. Máme však za to, že pozemok stavby, môže byť uvedeným komunikačným prepojením priamo dotknutý.

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.

Dokumentáciu/1 paré, + doklady sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: dokumentácia

potvrdené výkresy: č. 01 Situácia/M 1:200, 2xA4; č. 02 Pôdorys suterénu/M 1:50, 2xA4;
č. 03 Pôdorys prízemí/M 1:50, 2xA4; č. 06 Rez BB/2xA4

Co: MČ Bratislava – Ružinov/Stavebný úrad + potvrdené výkresy: č. 01 Situácia/M 1:200,
2xA4; č. 02 Pôdorys suterénu/M 1:50, 2xA4; č. 03 Pôdorys prízemí/M 1:50, 2xA4;
č. 06 Rez BB/2xA4

Magistrát – ODI, OUIČ/archív