

**JUDr. Monika Beňová Makkiová**
Sv. Trojice 7
900 44 Tomášov

Váš list č./zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
10.10. 2018 MAGS OUIK 54978/18-442354 Ing. arch. Brezníková/218 19.11. 2018

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Ladislav Varga, xxxxxxxxxxxx, 811 03 Bratislava
investičný zámer:	„Objekt Varga“ – novostavba Komárňanská ul., parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Ružinov, Bratislava II
žiadosť zo dňa:	11.10. 2018, doplnená dňa: 14.11. 2018
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	Projekt pre SP: Architektonické riešenie
spracovateľ dokumentácie:	o MAKKI - architekt s.r.o., Hraničná 18, Bratislava o zodp. projektant: Ing. arch. Martin Hepál, autorizovaný st. inžinier/reg. č. 6350*A1 o autori projektu: Ing. arch. Erik Makki, Ing. arch. Beáta Paľovská
dátum spracovania dokumentácie:	september 2018
doložené doklady:	MČ Bratislava – Ružinov: ÚPI/list č. UP/CS 11619 /2018/2/UP3 zo dňa 18.05. 2018

Predložená dokumentácia rieši výstavbu objektu obchodnej prevádzky – „e-shopu“, ktorá pozostáva z výstavno-predajných a kancelárskych priestorov. Pozemok stavby/parc. č. xxxxxxxx, xxxxxxxx k.ú. Ružinov - s výmerou 950,00 m² sa nachádza na Komárňanskej ulici, v západnej časti lokality vymedzenej ÚNS Bratislava a Slovnaftskou ul..

Navrhovaná stavba je riešená ako dvojpodlažný objekt bez podpivničenia, zastrešený dvojúrovňovo valbovými strechami/2.NP: výška +7,810 m, sklon 15°, 18°; 1.NP: výška +4,020 m, sklon 18°. Objekt je členitého tvaru, vstup je riešený zo SZ strany/od Komárňanskej ul., cez kryté závetrie.

Dispozičné riešenie:

- 1.NP/úžitková plocha 80,05 m²: zo vstupnej chodby je vytvorené napojenie na sklad, toaletu a dennú miestnosť so schodiskom (výstavný a prezentačný priestor – showroom pre potreby e-shopu/interiérové doplnky a zariadenie do domácnosti)/41,71 m², z ktorej je prístupná kuchynka, kancelária/9,0 m² a technická miestnosť,
- 2.NP/úžitková plocha 63,04 m²: Z chodby na 2.NP sú prístupné tri kancelárie/12,94 m², 13,3 m², 16,01 m², kúpeľňa a sprchový kút s toaletou.

Pre účely stavby sa zabezpečujú na jej pozemku 3 parkovacie miesta s dopravným prístupom z priľahlej Komárňanskej ul..

Plošné bilancie posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii:

- celková výmera riešeného pozemku/parc. č. xxxxxxxxxxxx: 950,00 m²
- zastavaná plocha: 139,35 m², IZP = 0,15; podlažná plocha: 190,79 m² (pozn.: nami vypočítaná)
- spevnené plochy: 89,67 m² (z toho: parkovanie/3PM: zatravnovacie tvárnice)
- plocha zelene na rastlom teréne: 720,98 m², KZ = 0,76
- úžitková plocha: 143,09 m²; obostavaný objem: 923,26 m³

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, § 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 riešený pozemok parc. č. xxxxxxxxxxxx/k.ú. Ružinov, územný plán stanovuje:

- *Funkčné využitie územia:* ZMIEŠANÉ ÚZEMIA: **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných**, číslo funkcie **502**, t.j. 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.

- *Intenzita využitia územia:* Riešený pozemok je súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie, kód N**. 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.

- *kód N:* rozvojová plocha je v súčasnosti neregulovateľná, vzhľadom na chýbajúce vstupy z oblasti ekológie, dopravy, vymedzenia bezpečnostných pásiem a pod.

Posudzovaná novostavba obchodnej prevádzky – „e-shopu“, na pozemku parc. č. xxxxxxxx, xxxxxxxx v k.ú. Ružinov spĺňa reguláciu využitia územia stanovenú v záväznej časti územného plánu: umiestňovať „zariadenia obchodu“ je v danej funkčnej ploche stanovené ako *prevládajúci spôsob jej funkčného využitia*. Navrhovaná miera využitia záujmového pozemku: index podlažných plôch/IPP=0,2, index zastavaných plôch/IZP=0,15, a koeficient zelene/KZ=0,76, korešponduje so súčasnou mierou využitia pozemkov dotknutej funkčnej plochy.

Investičný 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 umiestnením stavby:	„Objekt Varga“
na parcele číslo:	xxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Ružinov, Bratislava II
miesto stavby:	Komárňanská ul.

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:

- objekt bude skolaudovaný v zmysle predloženého funkčného využitia ako nebytová budova,

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami Všeobecne záväzného nariadenia č. 8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy,
- 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:

- 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.
- Zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území.

UPOZORNENIE:

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov, ani záväzné stanoviská hlavného mesta 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.

Paré č. 1 projektovej dokumentácie sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v.r.
primátor

Prílohy: projektová dokumentácia/paré č. 2

potvrdené výkresy: č. 00 Situácia/M 1:200, 3xA4, č. 04 Rez A-Á/M 1:50,4xA4

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdené výkresy: č. 00 Situácia /M 1:200, 3xA4, č. 04 Rez A-Á/M 1:50,4xA4
Magistrát – ODI, OUIČ/archív