



Modulor Bratislava s.r.o.
Rebarborova 1/B
821 07 Bratislava 2

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
16.05.2019 MAGS OUIK 45935/19-343588 Ing. Mosná /59356508 20.03.2020

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	CERES SLOVAKIA, s.r.o., Astrová 2748, 955 01 Topoľčany
investičný zámer:	„Prestavba skladu /zmena účelu využitia“, na Kominárskej ul., kat. úz. Nové Mesto
žiadosť zo dňa:	16.05.2019 a doplnené dňa 21.05.2019, 27.05.2019, 02.12.2019, 12.02.2020 a 27.02.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia skutkového vyhotovenia stavby
spracovateľ dokumentácie:	Modulor Bratislava s.r.o., Rebarborova 1/B, 821 07 Bratislava 2, Ing. arch. Gabriela Fukatschová, reg. č. 1391 AA
Dátum spracovania dokumentácie:	11/2018 a 07/2018
doložené doklady:	rozhodnutie MČ Bratislava – Nové Mesto pod č. 2107/2019/ÚKSP/STEA-12 zo dňa 16.04.2019 a rozhodnutie MČ Bratislava – Nové Mesto pod č. 6901/2019/ÚKSP/STEA-104 zo dňa 23.04.2019

Predmetom posudzovania je stavba, ktorá bola zrealizovaná bez stavebného povolenia.

Predložená dokumentácia rieši:

zmenu dokončenej stavby, ktorá pozostávala zo zmeny v užívaní stavby, a ktorá bola spojená so stavebnými úpravami objektu – interiérovými a exteriérovými úpravami, pri ktorých sa zachovali vonkajšie pôdorysné, ale aj výškové ohraničenia stavby. Objekt je nepodpivničený, má 2.NP a je zastrešený plytkou sedlovou strechou, o max. výške strechy +7,288 m. Zmena v užívaní stavby bola zrealizovaná v súvislosti s novonavrhaným dispozičným riešením vnútorných priestorov, pôvodne užívaných ako sklady a kancelárie s prislúchajúcim zázemím. Účelom zmeny bolo vybudovanie prevádzky kaviarne a reštaurácie a vytvorenie nových administratívnych priestorov

s potrebným zázemím. Objekt má pôdorysný tvar obdĺžnika, o rozmeroch 32,35 m x 14,45 m, pričom pôvodné prípojky na inž. siete zostali nezmenené. Na predmetnej stavbe boli zrealizované stavebné úpravy, a to najmä: zo strany od Kominárskej ul. sa zväčšili otvory v obvodovej stene pre sklad a vstupný priestor do objektu, vybuďovala sa vstupná pergola a na 2.NP sa vybuďovali nové 3 okenné otvory; z juhovýchodnej strany objektu sa v obvodovej stene vybuďovali nové okenné otvory, po celej výške objektu, v celkovom počte 5 a jeden nový vstupný priestor; zo severovýchodnej strany objektu sa v obvodovej stene vybuďovali 2 nové okenné otvory po celej výške objektu a jeden nový vstupný otvor a jeden okenný otvor na 2.NP. V streche sa vybuďovali strešné okná. Na 1.NP sú vybuďované nové dispozície pre administratívu a pre kaviareň a reštauráciu. V časti so vstupom z Kominárskej ul. sú to len administratívne priestory, so vstupnou halou, šatňou, open office, 2 kancelárie, sklad, sociálno-hygienické zázemie, kuchynka a interiérové schodisko. Na 2.NP sú riešené kancelárie, zasadačka a sociálno-hygienické zázemie. Na 1.NP v druhej časti objektu so vstupom od existujúceho parkoviska je riešený vstup do kaviarne a reštaurácie, priestor pre prevádzku, kuchyňa, sociálno-hygienické zázemie pre zamestnancov a návštevníkov, sklady a schodisko. Na 2.NP je riešený bar, sociálno-hygienické zázemie a hala. Počet zamestnancov je uvedených 9 a kapacita kaviarne je navrhnutá pre 120 návštevníkov. Objekt nedisponuje s pozemkom pre vybuďovanie parkovísk, parkovanie je zabezpečené prenájmom stojísk v blízkosti objektu (vyčlenených je 12 parkovacích miest), pričom dopravné riešenie predpokladá prístup zásobovacej dopravy malými vozidlami s nosnosťou do 3,5 t. Celková plocha pozemku je 467 m², zastavaná plocha objektu je 467,46 m² a celková podlažná plocha objektu je 783,98 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 stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parc. č. xxxxxx, stanovuje funkčné využitie územia: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie, regulačný kód J.**

Podmienky funkčného využitia plôch: Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiaru 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 kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: integrované zariadenia občianskej vybavenosti, areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zeleň líniovú a plošnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, vedecko – technické a technologické parky, vodné

plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
J	2,7	201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba mestského typu	0,36	0,20
				zástavba formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štruktúry a v rámci celej hierarchie mestských centier	0,30	0,25

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.

Konštatujeme, že zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy ako aj zariadenia obchodu a služieb sú zaradené medzi **prevládajúce spôsoby využitia** danej funkčnej plochy. 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:	„Prestavba skladu /zmena účelu využitia/“
na parc. č.:	XXXXXX
v katastrálnom území:	Nové Mesto
miesto stavby:	Kominárska ul. č. x

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 riešenia dopravného vybavenia:

- požadujeme vyriešiť priestor pre zásobovanie prevádzky tak, aby zásobovacie vozidlo netvorilo prekážku na chodníkovom telese, ani na miestnej komunikácii; vzhľadom na polohu objektu s dobrou dostupnosťou na zastávky verejnej hromadnej dopravy „v uzle Račianske mýto“, akceptujeme zabezpečený a vypočítaný objem parkovacích stojísk pre návštevníkov reštauračného zariadenia.

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

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.

ODPORÚČANIE:

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.

UPOZORNENIE:

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 – Nové Mesto, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OUIK, ODI