

**Frolkovičová**

Váš list č./zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
MAGS OUIK 45946/17-319735      Ing. arch. Brezníková/218                      24.11. 2017

Vec:

**Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>T.O.P. HOLDING, a.s., Rožňavská 30, 821 04 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>„Rekonštrukcia a dostavba autosalónu Jaguar-Land Rover, Rožňavská ul., Bratislava“, parc. č. 17043/3, 17043/20, 17043/22, 17043/32, 17043/37, 17043/38, k.ú. Trnávka, Bratislava II</b>
žiadosť zo dňa:	<b>05.06. 2017, doplnená dňa: 15.11. 2017/pod. č. 433505</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie o zmene dokončenej stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>GP: FORFORM s.r.o., Martinčekova 18, Bratislava</b> autori: Ing. arch. Peter Vitko, Ing. arch. Kornel Kobák zodpovedný projektant: Ing. arch. Kornel Kobák, autorizovaný architekt SKA/reg. č. 0708AA
dátum spracovania dokumentácie:	<b>05/2017</b>

**Predložená dokumentácia rieši** obnovu existujúceho objektu výstavno-obchodných priestorov pre značky Volvo a Land Rover realizovaného v roku 2006. Zámerom stavby je rekonštrukcia a dostavba existujúceho objektu a jeho reprofilácia na predaj a popredajné služby pre osobné automobily značiek Jaguar a Land Rover (JLR). V rámci stavby sa uvažuje aj so súvisiacou rekonštrukciou spevnených plôch.

Stavba je situovaná na Rožňavskej ulici v obchodno-obslužno-priemyselnej zóne mesta, v rámci lokálneho centra so špecializáciou na motoristické a nábytkové komodity, na pozemku parc. č. 17043/20 a 17043/32 v k.ú. Trnávka. Príľahlé parkovacie plochy sú situované na pozemkoch parc. č. 17043/3, 17043/22, 17043/32, 17043/37, 17043/38. Zo severovýchodnej strany susedí areál s areálom mliekarne RAJO, a.s..

Existujúci objekt výstavno-obchodných priestorov je obdĺžnikového pôdorysu: 1.NP: výstavné priestory pre showroom Volvo a showroom Land Rover, spoločný priestor pre styk so zákazníkmi a hygienické zariadenie pre návštevníkov, 2.NP/galéria: kancelárie a rokovacia miestnosť pre zamestnancov s príslušným hygienickým a technickým zázemím.

Navrhovaná stavba rozširuje severnú časť výstavno-predajného traktu pôvodného objektu tak, aby vystavené autá boli v dvoch radoch za sebou a zároveň v južnej časti navrhuje výstavno-obchodné plochy a plochy pre popredajné služby.

Z konštrukčného hľadiska je objekt riešený ako halový priestor s oceľovou nosnou konštrukciou a je zastrešený plochou strechou uloženou na oceľových väzníkoch. V rámci rekonštrukcie a dostavby bude časť oceľovej konštrukcie demontovaná a nahradená novou nosnou konštrukciou na zväčšené rozpony. Navrhovaná výška objektu je 8 m.

Parkovacie plochy pre klientov sú lokalizované na pozemkoch na západnej a severnej strane objektu, parkovacie miesta pre zamestnancov sú umiestnené v južnej časti areálu. Súčasťou riešenia objektu sú aj plochy upravenej zelene pred východnou fasádou objektu.

Jestvujúci dopravný prístup do areálu stavby sa nemení. Nároky na statickú dopravu sú stanovené komplexne - pre celý areál. K zväčšeniu rozhodujúcich parametrov vstupujúcich do výpočtu statickej dopravy nedochádza. Preukázaná je dostatočná kapacita jestvujúcich parkovacích miest (Posúdenie statickej dopravy – rozšírenie autocentra JLR, Rožňavská 30, Bratislava/Ing. Soňa Ridillová, 2017).

*Členenie stavby na stavebné objekty a prevádzkové súbory:*

SO 01: Autosalón, SO 02: Prípravné práce, SO 03: Komunikácie a spevnené plochy, SO 04: Vodovod, SO 05: Kanalizácia, SO 06: STL plynovod, SO 07: Areálové osvetlenie, SO 08: Sadovnícke úpravy, SO 09: Prvky firemnej identity, PS 01: Servisná technika.

*Plošné bilancie posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii:*

- zastavaná plocha: 1 468,20 m<sup>2</sup>/navrhovaný stav, 1 070,00 m<sup>2</sup>/existujúci stav,
- úžitková plocha: 1 658,60 m<sup>2</sup>/navrhovaný stav, 1 380,60 m<sup>2</sup>/existujúci stav.

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

Pre územie, ktorého súčasťou je investičným zámerom dotknutá lokalita, stanovuje územný plán funkčné využitie územia: ÚZEMIA VÝROBY: priemyselná výroba, číslo funkcie 301, t.j. územia slúžiace pre umiestňovanie areálov a stavieb priemyselnej výroby s prípadným rizikom rušivého vplyvu na okolie, vrátane dopravného a technického vybavenia a plôch líniovej a plošnej zelene.

Záujmové územie je 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. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb sa v rámci stabilizovaných území uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné vo *vnútornom meste* pri dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia **na zvýšenie kvality prostredia** (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Posudzovaná zmena dokončenej stavby - rekonštrukcia a dostavba existujúceho objektu a jeho reprofilácia na predaj a popredajné služby pre osobné automobily značiek Jaguar a Land Rover na Rožňavskej ulici, spĺňa reguláciu využitia územia stanovenú v záväznej časti územného plánu. Areály a stavby služieb sú zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia dotknutej funkčnej plochy

č. 301. Nárast zastavanej plochy stavby hodnotíme vo vzťahu k charakteru zástavby funkčnej plochy za primeraný (IZP = 0,33/stav, IZP = 0,34 po realizácii).

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

so zmenou dokončenej stavby:	<b>„Rekonštrukcia a dostavba autosalónu Jaguar-Land Rover, Rožňavská ul., Bratislava“</b>
na parcele číslo:	<b>17043/3, 17043/20, 17043/22, 17043/32, 17043/37, 17043/38,</b>
v katastrálnom území:	<b>Trnávka</b>
miesto stavby:	<b>Autosalón JLR, Rožňavská ul., Bratislava II</b>

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 zlepšenia životného prostredia a mikroklímy mestského prostredia:**

- vzhľadom na to, že zámer vstupuje do stabilizovaného územia s prevahou spevnených plôch parkovania, kde má investičný vstup priniesť aj zvýšenie kvality územia, žiadame v danom území riešiť, v zmysle ustanovení zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon), resp. ako to je určené v STN 73 6110/Z1 – Projektovanie miestnych komunikácií, Zmena 1, výsadbu vzrastlých stromov v počte min. 1 strom na 4 parkovacie miesta v priestore s protiľahlými stojiskami (t.z. osovo každé 2 miesta = 5 m);

**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.

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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.  
primátor

**Prílohy:** potvrdené výkresy č. 02: Zastavovací plán/M 1:500, 2xA4, č. 03: Pôdorys 1.NP/M 1:200, 2xA4, č. 07: Rez – A, – B/M 1:200, 2xA4

**Co:** MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdené výkresy č. 02: Zastavovací plán/M 1:500, 2xA4, č. 03: Pôdorys 1.NP/M 1:200, 2xA4, č. 07: Rez – A, – B/M 1:200, 2xA4  
Magistrát – ODI, OUIČ/archív