

Materiál na rokovanie orgánu:
Komisia pre správu a podnikanie s majetkom mesta
ktoré sa koná dňa: 07.04.2025

Návrh na predaj pozemku v Bratislave, k. ú. Dúbravka, parc. č. 1336/6, Saratovská ulica, spoločnosti AZALEA, s.r.o., so sídlom v Nitrici, ako majetkovoprávne usporiadanie vzťahu k pozemku pod stavbou

Predkladateľ:

Tak ako je uvedené v Sumárnom krycom liste

Zodpovedný:

Ing. Janka Bargerová
riaditeľka sekcie správy nehnuteľností

Spracovateľ:

Mgr. Klaudia Lušpaiová
vedúca oddelenia majetkových vzťahov
Mgr. Petra Saksová
oddelenie majetkových vzťahov
Peter Dudáš
oddelenie geodetických činností

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Výpis z Obchodného registra
4. Žiadosť s prílohami
5. Snímky z mapy 4x
6. LV 2x
7. Stanovisko starostu MČ Bratislava-Dúbravka
8. Návrh kúpnej zmluvy

NÁVRH UZNESENIA

Komisia pre správu a podnikanie s majetkom mesta po prerokovaní materiálu

odporúča

Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy
schváliť podľa § 9a ods. 15 písm. b) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí
v znení neskorších predpisov predaj pozemku registra „C“ KN v k. ú. Dúbravka, parc. č. 1336/6 –
zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 66 m², LV č. 847, do výlučného vlastníctva spoločnosti
AZALEA, s.r.o., so sídlom Račice 37 v Nitrici, IČO 44755864, za kúpnu cenu 350,00 eur/m², t. z.
za kúpnu cenu celkove 23 100,00 eur,

s podmienkami:

1. Kúpna zmluva bude kupujúcim podpísaná do 90 dní od schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy. V prípade, že kúpna zmluva nebude kupujúcim v uvedenom termíne podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť.
2. Kupujúci uhradí celú kúpnu cenu naraz do 30 dní od podpísania kúpnej zmluvy obidvoma zmluvnými stranami.

Dôvodová správa

PREDMET: Návrh na predaj pozemku v Bratislave, k. ú. Dúbravka, parc. č. 1336/6, Saratovská ulica, spoločnosti AZALEA, s.r.o., so sídlom v Nitrici, ako majetkovoprávne usporiadanie vzťahu k pozemku pod stavbou

ŽIADATEL: AZALEA, s.r.o.
so sídlom Račice 37
972 22 Nitrica
IČO 44755864

ŠPECIFIKÁCIA NEHNUTEĽNOSTI

k. ú. Dúbravka

parc. č.	druh pozemku	výmera v m²	LV	pozn.
1336/6	zastavané plochy a nádvorie	66 m ²	847	
spolu vo výmere		66 m²		

Na pozemku parc. č. 1336/6 sa nachádza stavba so súpis. č. 3129 vo vlastníctve žiadateľa.

SKUTKOVÝ STAV

Predmet žiadosti

Predmetom žiadosti je nehnuteľnosť uvedená v špecifikácii.

Dôvod a účel žiadosti

Žiadateľ sa stal dňa 23. 05. 2018 vlastníkom stavby súp. č. 3129 – účelová stavba, zapísanej na LV č. 2392, umiestnenej na pozemku parc. č. 1336/6, k. ú. Dúbravka.

Predmet predaja je zastavaný jednopodlažnou stavbou slúžiacou ako predajňa mäsa. Nachádza sa na Saratovskej ulici v blízkosti obchodného domu OC Saratov, nie je oplotený, nezasahuje do cesty ani chodníka a jeho predajom nepríde k zamedzeniu prístupu na ďalšie nehnuteľnosti.

Žiadateľ pôvodne požiadal okrem pozemku parc. č. 1336/6 aj o odkúpenie časti pozemku parc. č. 1336/12 vo výmere cca 79 m², ktorý je príslušný k pozemku parc. č. 1336/6.

S predajom časti pozemku parc. č. 1336/12 vo výmere cca 79 m² nesúhlasili viaceré odborné útvary Magistrátu, s čím bol žiadateľ oboznámený e-mailom zo dňa 27.11.2024 a ktorý písomne súhlasil, že predmetom žiadosti o odkúpenie bude len pozemok parc. č. 1336/6.

Predajom pozemku do vlastníctva žiadateľa príde k majetkovoprávnemu usporiadaniu pozemku pod stavbou vo vlastníctve žiadateľa.

Žiadateľ v súčasnosti predmetný pozemok výlučne užíva, a preto uhrádza hlavnému mestu bezdôvodné obohatenie.

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností

Všeobecná hodnota predmetnej nehnuteľnosti bola stanovená na základe znaleckého posudku č. 17/2025, ktorý vyhotovil znalec Ing. Juraj Talian, PhD.

Všeobecná hodnota podľa ZP č. 17/2025 zo dňa 25.03.2025 spolu: 20 300,00 eur
Jednotková hodnota podľa ZP č. 17/2025 zo dňa 25.03.2025: 308,12 eur/m²

Cenová mapa: priemerná cena.....321,00 eur/m²
medián ceny.....338,00 eur/m²

Nájom za 10 rokov:	11 220 eur (17 eur/m ² /rok.....66 m ²)
Účtovná cena:	3 286,20 eur
Bezdôvodné obohatenie:	1 122 eur/rok (17 eur/m ² /rok.....66 m ²)
Náklady za ZP:	220 eur za ZP č. 17/2025
Prehľad ponúk realitných portálov:	331 eur/m² (priemerná cena)
Cena odporúčaná OMV:	23 100,00 eur (350,00 eur/m²) OMV odporúča predaj pozemku vzhľadom na jeho tvar, veľkosť a polohu za kúpnu cenu vo výške 350,00 eur/m².

Textové odôvodnenie odporúčanej ceny OMV:

Kúpna cena bola stanovená v zmysle rozhodnutia č. 40/2020 primátora hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktorým sa stanovujú zásady cenotvorby kúpnej ceny.

Na realitných portáloch nie sú dohľadané ponuky porovnateľné so záujmovým pozemkom, najmä z hľadiska typu pozemku, výmery a lokality. Na realitných portáloch sú ponúkané najmä stavebné pozemky určené na zastavanie rodinnými domami. V danom prípade ide o pozemok, na ktorom je už postavená stavba. Pozemky inzerované na realitných portáloch sú ponúkané za kúpnu cenu 400,00 eur/m² (stavebný pozemok určený na komerčné využitie, 1 253 m², Na Vrátkach); 273,00 eur/m² (záhrada, 311 m², Veľká lúka); 321,87 eur/m² (stavebný pozemok, 867 m², Húščavova).

Bezdôvodné obohatenie

Hlavné mesto SR Bratislava nemá na uvedený pozemok uzavretú nájomnú zmluvu, preto požadujeme od žiadateľa zaplatať náhradu za užívanie pozemku do povolenia vkladu vlastníckeho práva, pričom náhrada vychádza zo sadzby 17 eur/m²/rok za pozemok parc. č. 1336/6, v súlade so Smernicou S14 ocenenie výšky nájomov a vecných bremien.

Navrhované riešenie

Predaj pozemku sa navrhuje schváliť podľa § 9a ods. 15 písm. b) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov ako predaj pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou, a to za účelom majetkovoprávneho usporiadania pozemku pod stavbou nadobúdateľa.

Stanoviská odborných útvarov magistrátu

Oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, stanovisko zo dňa 02.10.2024: Súhlasí.

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08 stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú pozemok reg. „C“ KN parc. č. 1336/6 a záujmová časť pozemku reg. „C“ KN parc. č. 1336/12, k.ú. Dúbravka, funkčné využitia územia:

- ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, stabilizované územie

Súhlasíme s odpredajom pozemku reg. „C“ KN parc. č. 1336/6, k.ú. Dúbravka, ktorý sa nachádza pod existujúcim objektom vo vlastníctve žiadateľa.

Oddelenie environmentálnej a technickej infraštruktúry, stanovisko zo dňa 02.10.2024: Bez pripomienok.

Oddelenie dopravného inžinierstva, stanovisko zo dňa 03.10.2024: Bez pripomienok.

Oddelenie parkovania, stanovisko zo dňa 09.10.2024: Súhlasí.

Oddelenie pešej a cyklistickej dopravy, stanovisko zo dňa 15.11.2024: Bez pripomienok.

Oddelenie sieťovej infraštruktúry, stanovisko zo dňa 04.11.2024: Súhlasí.

Sekcia údržby a správy ciest, stanovisko zo dňa 07.10.2024: Nevyjadruje sa.

Oddelenie životného prostredia, stanovisko zo dňa 14.10.2024: Súhlasí.

Oddelenie tvorby mestskej zelene, stanovisko zo dňa 04.10.2024: Súhlasí.

Oddelenie miestnych daní, poplatkov a licencií, stanovisko zo dňa 10.10.2024: Odporúča.

Oddelenie účtovníctva a pohľadávok, stanovisko zo dňa 30.09.2024: Neeviduje žiadateľov v systéme.

Sekcia právnych služieb, dňa 06.03.2025: V súčasnosti so žiadateľom nevedie súdne konanie.

Mestská časť Bratislava-Dúbravka súhlasí s prevodom pozemku – stanovisko zo dňa 17.01.2025.

MINISTERSTVO SPRAVODLIVOSTI SLOVENSKEJ REPUBLIKY



OBCHODNÝ REGISTER NA INTERNETE

Slovensky  |  English

Výpis z Obchodného registra Okresného súdu Trenčín

Tento výpis má len informatívny charakter a nie je použiteľný pre právne úkony !



Oddiel: Sro

Vložka číslo: 21762/R

Obchodné meno:	AZALEA, s.r.o.	(od: 18.06.2009)
Sídlo:	Račice 37 Nitrica 972 22	(od: 18.06.2009)
IČO:	44 755 864	(od: 18.06.2009)
Deň zápisu:	18.06.2009	(od: 18.06.2009)
Právna forma:	Spoločnosť s ručením obmedzeným	(od: 18.06.2009)
Predmet podnikania (činnosti):	poskytovanie služieb v poľnohospodárstve a záhradníctve	(od: 18.06.2009)
	prípravné práce k realizácii stavby	(od: 18.06.2009)
	dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov	(od: 18.06.2009)
	kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi /maloobchod/ alebo iným prevádzkovateľom živnosti /veľkoobchod/	(od: 18.06.2009)
	sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu	(od: 18.06.2009)
	sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb	(od: 18.06.2009)
	reklamné a marketingové služby	(od: 18.06.2009)
	prenájom hnutelných vecí	(od: 18.06.2009)
	čistiace a upratovacie služby	(od: 18.06.2009)
	skladovanie	(od: 18.06.2009)
	prevádzkovanie zariadení slúžiacich na regeneráciu a rekondíciu	(od: 18.06.2009)
	prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom	(od: 18.06.2009)
	organizovanie kultúrnych a iných spoločenských podujatí	(od: 18.06.2009)
	poskytovanie služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu	(od: 18.06.2009)
	aranžérske práce	(od: 18.06.2009)
	montáž interiérových a exteriérových fontán a záhradných jazierok	(od: 18.06.2009)
	činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických porádov	(od: 24.12.2009)
	faktoring a forfaiting	(od: 24.12.2009)
	kopírovacie a rozmnožovacie služby	(od: 20.11.2010)
	výroba kľúčov, visiacich zámkov, závesov	(od: 20.11.2010)
	montáž bezpečnostných dverí s menej ako 3-bodovým uzamykacím mechanizmom	(od: 20.11.2010)

Spoločníci: Ivan Krovina (od: 21.03.2023)
Bašice 37

Výška vkladu každého spoločníka:	Ivan Krovina Vklad: 5 000 EUR Splatné: 5 000 EUR	(od: 21.03.2023)
-------------------------------------	---	------------------

Štatutárny orgán:	konateľ	(od: 18.06.2009)
	<u>Ivan Krovina</u>	(od: 18.06.2009)
	Račice 37	
	Nitrica 972 22	
	Vznik funkcie: 18.06.2009	
	 	
Konanie menom spoločnosti:	Za spoločnosť koná konateľ v plnom rozsahu samostatne. Pre platnosť písomného právneho úkonu za spoločnosť sa vyžaduje podpis konateľa pod napísané alebo vytlačené obchodné meno spoločnosti.	(od: 18.06.2009)
Výška základného imania:	5 000 EUR Rozsah splatenia: 5 000 EUR	(od: 18.06.2009)
Dátum aktualizácie údajov:	04.03.2025	
Dátum výpisu:	05.03.2025	

Aktuálne zmeny | Elektronické služby Obchodného registra

Vyhľadávanie podľa : obchodného mena | identifikačného čísla
sídla | spisovej značky | priezviska a mena osoby

O obchodnom registri SR | Návod na používanie ORI | Kontakty na registrové súdy
Aktuality a oznamy



MAG0P010AFSD

AZALEA, s.r.o.. Račiče 37. 972 22 Nitrica. IČO: 44 755864. korešpondenčná adresa : Neiedlého 59
841 02 Bratislava, e-mail: azalea@azalea.sk. tel.

Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy, oddelenie
správy nehnuteľností Primaciálne námestie č. 1

814 99 Bratislava

CSN

v Bratislave, dňa 15.06.2024

Vec: Žiadosť o odkúpenie pozemku.

Dňa 23.05.2018 sme sa stali výlučnými vlastníckmi nehnuteľnosti: stavba, účelová stavba so súpisným
číslo 3129 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 1336/6, katastrálne územie Bratislava-
Dúbravka (LV, ako aj rozhodnutie o vklade z katastra prikladáme v prílohe).

Pozemok pod predmetnou stavbou je evidovaný ako parcela registra „C“ zapísaný na liste vlastníctva
847 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy.

Na základe nášho zámeru (Greenbox – architektonická štúdia , príloha) Vás žiadame o odkúpenie
pozemku s rozlohou 145 m² .

Za kladné vybavenie žiadosti vám vopred ďakujeme .

S úctou

**Azalea, s.r.o.**

Nitrica 37. 972 22
právná osoba:
Neiedlého 59. 841 02 Bratislava
www.azalea.sk, azalea@azalea.sk
IČO: 44 755 864
IČPH: SK2022845990

Ivan Krovina – konateľ

AZALEA, s.r.o.

MAGISTRÁT HL. M. SR BRATISLAVY	
21-06-2024	
Číslo spisu:	428800
Prílohy / listy	Vybavuje

P1



Greenbox

Architektonická štúdia

Azalea s.r.o.

Nitrica 37, 972 22

08/04/2024

Ateliér BAAR s.r.o.

Istrijská 117

841 07 Bratislava

danielsubin@baar.sk

www.baar.sk

baar
bratislava architectes



0

Spríevodná správa**Existujúci stav**

- 1 Zákres do KM _ M 1:1000
- 2 Situácia _ M 1:250
- 3 Pôdorys, Pohľad, Rez AA'
- 4 Fotodokumentácia /08/2017/

1

Navrhovaný stav

- 1 Zákres do KM _ M 1:1000
- 2 Situácia _ M 1:250
- 3 Pôdorys 1.np _ M 1:100
- 3b Pôdorys 1.np /búrané a navrhované konšt./
- 4 Pôdorys 2.np _ M 1:100
- 5 Pôdorys strechy _ M 1:100
- 6 Rez priečny, pozdĺžny _ M 1:100
- 7 Pohľad južný, severný _ M 1:100
- 8 Pohľad východný, západný _ M 1:100

2

Vizualizácie a schémy

- 1 Vizualizácie
- 2 Priestorová schéma
- 3 Zatieňovacia schéma

SPRIEVODNÁ SPRÁVA

1. Identifikačné údaje

Názov stavby:	OV _ Greenbox
Miesto stavby:	Saratovská, 84102, Bratislava, k.ú. Bratislava – Dúbravka p.č.1336/6,(GP E5519: p.č. 1336/36)
Investor stavby:	Azalea, s. r. o., Nitrica 37, 972 22
Zhotoviteľ projektu:	Ateliér BAAR s.r.o., Istrijská 117, 841 07 Bratislava
Zodpovedný projektant:	Ing. Mgr. Art. Daniel Šubín, Istrijská 117, 841 07 Bratislava
Autor / Projektant:	Ing. Mgr. Art. Daniel Šubín Ing. arch. Zuzana Krnáčová Ing. arch. Monika Švecová Architektonická štúdiá
Stupeň PD:	Prístavba a nadstavba objektu
Charakter stavby:	Prístavba a nadstavba objektu
Dátum:	Apríl 2024

2. Základné údaje charakterizujúce stavbu a prevádzku

Riešená stavba - existujúci jednopodlažný objekt zastrešený plochou strechou - je umiestnená na pozemku v katastrálnom území mestskej časti Bratislava – Dúbravka /p.č. 1336/6/, v centrálnej časti sídliska, v lokalite určenej na občiansku vybavenosť. Výškové prevýšenie na pozemku je max. 0,2 m. Navrhovaná hranica pozemku má obdĺžnikový tvar /8,5 x 17 m/ s pozdĺžnou osou S-J/ s výmerou 144,5 m². Projektová dokumentácia sa zaoberá prístavbou a nadstavbou občianskej vybavenosti, ktorá je riešená ako dvojpodlažný nepodpivničený objekt s presahom druhého podlažia /1,3 m/ a vegetačnou plochou strechou, s obdĺžnikovým pôdorysom /6,31 x 14,58 m/. Na 1. NP sú umiestnené dve samostatné predajne /prevádzky/ s hygienickým zázemím. Na 2.NP je navrhnutá administratívna plocha investora s kuchynkou a hygienickým zázemím. Hlavné vstupy do objektu pre zákazníkov sú umiestnené na východnej strane, vedľajší vstup do objektu nachádzajúci sa na 2.NP je prístupný cez exteriérové schodisko sa severnej strane. Pri objekte z východnej strany je navrhnutá vyvýšená terasa, ktorá je krytá presahom druhého nadzemného podlažia. Výsledný návrh a doložená projektová dokumentácia je zhmotnením predstáv, prianí a potrieb investora a dodržiava platné územnoplánovacie regulatívy aj nároky vlastníkov susedných parciel. Dopravné napojenie objektu bude riešené z existujúcej asfaltovej verejnej plochy /p.č. 1336/12/, cez ktorú bude umožnené tiež zásobovanie objektu. Vedľa objektu z južnej strany je pre zamestnancov navrhnutá parkovacia plocha s tromi miestami na parkovanie vozidiel, z toho jedno miesto bude vyhradené pre ZŤP. Štyri parkovacie miesta pre návštevníkov sú navrhnuté na spevnej ploche pri exist. objekte, jedno ďalšie miesto na ul. Fedáková v blízkosti chodníka. Statická doprava prenajatých miest na blízkych parkoviskách spĺňa kapacitné podmienky pre danú stavbu OV. Výškové nivelety vstupov sa nachádzajú vo výške ±0,0 = 227,60.0, teda 35 cm od upraveného terénu. K objektu je v súčasnosti privedená podzemná elektrická prípojka /NN/. Objekt je v súčasnosti zásobovaný vodou pomocou jestvujúcej vodovodnej prípojky, ktorá ale svojím technickým stavom a polohou nevyhovuje danej prestavbe, preto exist. vodovodná prípojka spolu s vodomermom bude odstránená a nahradená novou. Odkanalizovanie objektu bude cez odpadové potrubia splaškovej kanalizácie, ktoré budú zaústené cez revízu šachtu do exist. verejnej kanalizácie. Dažďová voda bude vyvedená do vsakovacej jamy v blízkosti objektu. Daným osadením OV v teréne nedochádza k žiadnemu zatieneniu okolitých objektov, ani k obmedzeniu intimity ich bývania, či v budúcnosti svojou ďalšou jeho prevádzkou. Porasty dotknuté uvažovanou výstavbou budú adekvátne nahradené. Dané pozemky nie sú zaťažované žiadnymi ochrannými pásmami.

Plošné a priestorové bilancie stavby

Plocha riešeného územia:	144,5 m ²	100 %	Zastavaná plocha existujúca: 61,5 m ²
Zastavaná plocha /SO 01/	92,0 m ²	63,7 %	
Spevnené plochy:	52,5 m ²	36,3 %	
Úžitková plocha /1.NP+2.NP/:	172,9 m ²		
Podlažná plocha /1.NP+2.NP/:	211,4 m ²		
Obostavaný priestor:	765 m ³		
Počet podlaží:	2		
Výška atiky strechy:	+ 7,25 m		

3. Členenie stavby na stavebné objekty a prevádzkové súbory

SO 01	Prístavba a nadstavba objektu
SO 02	Spevnené plochy

4. Prehľad východiskových podkladov

- architektonická štúdia, vypracovaná: 02/2018 /autori: Ing. Mgr. Art. D. Šubín, Ing. arch. Z. Krnáčová/
- architektonická štúdia /revízia/, vyprac.: 03/2020 /autori: Ing. Mgr. Art. D. Šubín, Ing. arch. M. Švecová/
- polohopis, výškopis a technická mapa /26.12.2012, M. Fotta/
- kópia z katastrálnej mapy /26.6.2019/ + kópia prevzatá z mapového klienta ZBGIS /03/2024/
- požiadavky investora a odborné konzultácie s vyhotoviteľmi jednotlivých častí PD

5. Charakteristika územia

Riešený pozemok resp. objekt s p.č. 1336/6 /podľa aktuálneho geom. plánu E 5519 na oddelenom pozemku č. 1336/36/ sa nachádza v katastrálnom území MČ Dúbravka, v zástavbe viacpodlažných bytových domov, v blízkosti obchodného domu Saratov. Lokalita je na rozhraní funkčných celkov zadefinovaných kódom 201 /občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu/ a kódom 101 /viacpodlažná zástavba/. Celé územie je charakterizované ako stabilizované, s možnosťou hmotových adícií v primeranom rozsahu /do 15% všetkých podlažných plôch vo funkčnom celku/. V minulosti už v danej urbánnej zástavbe prišlo k niektorým objektovým modernizáciám /rekonštrukcia obchodného domu, zatepľovania okolitých panelových domov/, avšak existujúci 1-podlažný objekt z r. 1981 zatiaľ zostáva bez výraznejších úprav.

Existujúci objekt má tvar pravidelného obdĺžnika, s rozmermi ohraničujúcich strán 6,5 x 9,3 m. Objekt je osadený na verejnom priestranstve, na pojazdnej spevnenej asfaltovej ploche. Prístup vozidiel na túto plochu je cez parkovisko OD Saratov z hlavnej cestnej osi Dúbravky - Saratovskej ulice. Pozemok je rovinatý - výškový rozdiel na danom území je minimálny /do 0,2 m/.

Existujúci objekt je napojený na inžinierske siete /voda, kanalizácia, elektrina/. Exist. vodovodná prípojka bude pre svoj nevyhovujúci stav odstránená a nahradená novou. Odpadové potrubia splaškovej kanalizácie budú vyústené cez revízu šachtu do exist. verejnej kanalizácie.

Okolitú zástavbu tvorí obchodné centrum Saratov /z V a S strany/ a panelové bytové domy /zo Z strany/. Uvažovanou výstavbou na riešenom území nebudú spôsobené žiadne zatienenia okolitých objektov, či akékoľvek obmedzenia obyvateľnosti a využiteľnosti susedných pozemkov. Súčasťou arch. štúdie je svetloteknický posudok. Na časti pozemku sa momentálne nachádza neupravený trávnatý porast a 2 stromy /Ø kmeňa cca 15cm/, ktoré budú musieť byť odstránené. Nahradené budú výsadbou ťahavej zelene /po ploche fasády 54 m²/, rastlinstvom vegetačnej fasády /174 m²/ a vegetačnej strechy /97,3m²/.

Pozemok nie je momentálne oplotený, je voľne prístupný, avšak počas výstavby bude opatrený novým prenosným oplotením, ktorý bude neskôr odstránený.

6. Urbanistické, architektonické a stavebno-technické riešenie

Urbanistické riešenie

Existujúci objekt je dôležitým hmotovým akcentom v danej urbánnej zástavbe, avšak v súčasnosti s menej „atraktívnou“ funkciou. Aj keď aktuálna prevádzka slúži danej lokalite v prijateľnom rozsahu, pre daný verejný priestor sú vhodné aj iné funkcie. Preto sa ju investor rozhodol doplniť showroomom vertikálnych záhrad /ktorý bude slúžiť aj ako chránená dielňa/ a príslušnou administratívou. Primárnu, „obchodno-reklamnú“ funkciu budú tvoriť priestory showroomu a kancelárie /na poschodí/ využívajúcu zvýšený pohyb okoloprechádzajúcich /potenciálnych klientov/ cez frekventovaný ťah /sídliisko - obchodný dom - zástavka MHD/. Z tohto dôvodu, aj na základe investorom požadovaných plošných kapacít, bolo nutné pristúpiť k výškovému prerozdeleniu prevádzky, aby bola zabezpečená zároveň jej „otvorenosť“ - pre jej verejné využívanie v parteri, ale aj „intimita“ - v kludnej administratívnej nadstavbe. Prízemie stavby bude teda tvoriť na nezmenenom obryse existujúca predajňa /prevádzka I/ a navrhovaná prístavba /prevádzka II/. V nadstavbe 2.NP, prístupnej exteriérovým schodiskom, budú kancelárske priestory firmy. Rekonštruovaný objekt občianskej vybavenosti bude dvojpodlažnou stavbou s obdĺžnikovým pôdorysom /zast. plocha 6,31 x 14,58 m/, 2.NP s presahom 1,3 m na východnej strane a plochou vegetačnou strechou. Hranica riešeného územia /navrh. plocha pre odkup/ má tvar obdĺžnika s rozmermi 8,5 x 17 m, výmerou 144,5 m² a pozdĺžnou osou orientovanou v smere S-J. Terénne úpravy sa nepredpokladajú, nástup do navrhovaného objektu sa zvýši o 5 cm, bude na výškovej kóte 35 cm od existujúceho terénu /±0,0=227,6.0 m.n.m/. Súčasný odstupový vzdialenosť od okolitých objektov sa budú meniť iba v južnom smere /zníženie o 4,94 m/, ostatné ostávajú zachované. Navrhovaná nadstavba navýši pôvodnú výšku objektu o 3,4 m, ale v žiadnom prípade nenaruší okolitým objektom ich súčasné svetloteknické podmienky.

Hlavné vstupy do prevádzok v parteri a ich okná zostanú orientované smerom k predpokladanému "toku" zákazníkov - k obchodnému domu. Vstup do showroomu na 2.NP bude cez exteriérové schodisko popri S fasáde stavby, kde sa uvažuje s budúcim umiestnením šikmej zdvižnej schodiskovej plošiny pre imobilných. Zásobovanie prevádzky bude zabezpečené po exist. spevnenej ploche popri Z fasáde. Dláždený priestor pod schodiskom bude využitý na uskladnenie smetných nádob. Vstup do prevádzok na 1.NP bude umožnený po navrhovanej terase z drevoplast. dosák, na J strane s rampou pre imobilných. Nespevnené plochy popri objekte budú v okapovom chodníku vyštrkované s vysadenou popínavou zeleňou. Prístup vozidiel k objektu bude priamo z príľahlej exist. asfaltovej plochy. Pri objekte z južnej strany /na verejnom priestranstve s p.č. 1336/12/ budú pre zamestnancov vyhradené tri nové parkovacie státa, vrátane jedného státa pre ZŤP /zamestnanec chránenej dielne/, parkovanie pre návštevníkov a príp. ďalších zamestnancov bude vyriešené prenájmom ďalších parkovacích miest /5 miest/ od MÚ na neďalekých parkoviskách v území. V prípade potreby je možné dobudovanie potrebného počtu parkovacích miest na zatravnovacích tvárniciach na okraji trávnej plochy /s p.č. 1336/12/ v blízkosti J fasády OD Saratov. K objektu je v súčasnosti privedená podzemná elektrická prípojka /NN/. Exist. vodovodná prípojka bude pre svoj nevyhovujúci stav odstránená a nahradená novou. Navrh. prípojka vody bude napojená kolmo na exist. verejný vodovod a bude vedená v zemi do navrhovanej vodomernej šachty zriadenej pred riešeným objektom. Odkanalizovanie objektu bude cez odpadové potrubia splaškovej kanalizácie, ktoré budú zaústené cez revíznú šachtu do exist. verejnej kanalizácie. Dažďová voda bude vyvedená do vsakovacej jamy v blízkosti objektu.

Architektonické riešenie

Navrhovaný tvar objektu je zámerne jednoduchý, aby „zapadol“ do ortogonálneho tvaroslovía okolitej výstavby panelových bytových domov a obchodného centra Saratov, aj preto, aby bol ordinárnym „nosičom živej reklamy“. Stavba má tvar kvádra /6,31x14,58x2,95m/, na ktorom je s 1,3m konzolou položená hmota kvádra 2.NP /7,97x14,97x4,65m/. Materiálové prevedenie v podobe vertikálnych „záhrad“, ktoré sú hlavným obchodným artiklom budúcej prevádzky, budú výrazným urbánnym prvkom a vizuálnym „pútačom“ v danom priestore. Navyše, objekt a jeho „zelené“ fasády doplnia na existujúcej vyasfaltovanej ploche chýbajúcu zeleň. Z architektonického pohľadu spodná časť objektu ostane zachovaná v pôvodnom duchu, len sa zmení – zjednoduší rastrovanie zasklených stien a zadná – plná fasáda bude povrchovo riešená betónovou stierkou s ďalším zeleným prvkom – napnutými nerez. lankami s popínavými rastlinami. Horné podlažie bude celé opláštené vrstvou vegetačnej fasády, miestami perforovanej okennými otvormi, južným smerom, keďže tu nie sú orientované žiadne okná z okolitých objektov, bude otvorená kompletne. Vznikne tu jedno veľké okno, vhodné pre presvetlenie vnútorných prezentačných kancelárskych priestorov, z východu bude fasáda členená tromi rovnako veľkými francúzskymi oknami, zo severu už len 2 menšími štvorcovými oknami a vchodovými dverami. Dôležitým architektonickým prvkom na severnej stene bude exteriérové oceľ. schodisko /22x170/280, 2 ramená a 2 podesty/ s kovovým tyčovým zábradlím a opakujúcim sa prvkom lankového systému s popínavými rastlinami, ktoré budú opticky zakrývať otvorený podschodiskový priestor /smetné nádoby, vonkajšie jednotky tep. čerpadiel, kompresor/. Na východnej strane bude dominovať vykonzolovaná časť horného podlažia, ktorá bude prestrešovať drevenú terasu s rampou na prízemí a chrániť ju pred slnkom resp. dažďom. Strecha bude plochá, vegetačná, odvodnená zaatikovým žľabom a čiastočne skrytými zvodmi vo fasáde. Kovové časti stavby /okenné rámy, oc. schodisko, zábradlie, oplechovanie atiky.../ sú navrhnuté vo farbe hnedobéžová RAL 1011, alt. olivová hnedá RAL 8008, dopĺňajúce omietku v prírodnom "hlinenom" odtieni /napr. akryl. omietka Baumit Duotop 0188/.

Dispozičné riešenie

Dispozičné usporiadanie objektu reaguje na požiadavky investora v súvislosti s prevádzkami showroomu s chránenou dielňou a kancelárií. Spodné „otvorené“ podlažie má slúžiť najmä prevádzkam pre verejnosť. V priestore prevádzky č. I /pôvodná predajňa mäsa/ sú navrhnuté dve hygienické zázemia /predsienka s toaletou/ pre zamestnancov, v prípade gastro-prevádzky môže druhá toaleta slúžiť pre zákazníkov. Medzi zázemiami sa nachádza priestor pre prípravnú zónu s výdajným pultom a príručným sklado. Vo vedľajšej prevádzke č. II /prístavba/ sa nachádza rovnaké hygienické zázemie s predsienkou, vedľa ktorého je navrhnutá prípravná zóna a výdajný pult. Druhé poschodie, prístupné vonkajším schodiskom, je venované kancelárskym priestorom firmy /meetingový – prezentačný – pracovný/ so zázemím /kuchynka a sociálne zariadenie pre imobilných/. V showroome sa nachádza aj chránená dielňa, kde bude prebiehať aj samotná výroba – príprava rastlín a komponentov vertikálnych záhrad a machových stien. Všetky okná z kancelárskych priestorov sú odvrátené od obytných budov a svojou vhodnou orientáciou zabezpečujú dostatočný svetelný komfort interiéru. Dispozície sú otvorené, s možnosťou rôznej variabilnosti a nábytkového usporiadania. V hornom podlaží pomocou systému posuvných dverí je možné vytvoriť pracovnú intimitu v každej miestnosti jednotlivo a rovnako aj zabezpečiť úplnú komunikačnú otvorenosť priestoru – „open space“

Konštrukčné riešenie

Pôvodný objekt je typická stavba občianskej vybavenosti zo 70-tych rokov, má pôdorysný tvar obdĺžnika, je nepodpivničený, prízemný, zastrešený je plochou strechou. Pri prestavbe sa plánujú drobné dispozičné zmeny v prízemí, prístavba predajnej plochy z južnej strany, prístupového schodiska zo severnej strany a vybudovanie jedného podlažia ľahkej konštrukcie.

Existujúci objekt je v relatívne dobrom technickom stave, na konštrukciách neboli zaznamenané výraznejšie poruchy. Vybudovaný bol z typovej konštrukcie „Bratislavská univerzálna montovaná sústava (BAUMS)“. Stĺpy sú z dvojíc prierezu C v kroku 3 x 3,0 m, priečny rozpon je 6,0 m. Zastropenie je priehradovými väzníkmi osadenými v atypickom kroku 1,5 m, pričom medzistĺpové väzníky sú atypické, vytvorené na stavbe prevažne z profilov systému BAUMS. Väzníky sú uložené na primárne nosníky z dvojice tenkostenných oceľových profilov tvaru C výšky 300 mm. Konzolové vyloženie nad vstupnou fasádou je riešené typicky.

Na existujúcom objekte sa odstráni všetky strešné vrstvy až nosníky vrátane zálievkovej dosky. Jestvujúca oceľová konštrukcia sa v ďalšom bude využívať len na prenos zaťaženia od podlahy, nadstavba bude mať samostatnú nosnú konštrukciu. Tvorená bude priečnymi oceľovými rámami – stĺpmi osadenými do medzery medzi existujúce primárne nosníky 2xC300, na ktoré bude uložená priečla HEB220. V mieste osadenia nových stĺpov budú primárne nosníky 2xC týmito stĺpmi podporené a horná hrana upravená pre možnosť prechodu priečl. Rovnaké rámy tvoria aj nosnú konštrukciu prístavby. Na oboch koncoch priečl sa uložia pozdĺžne nosníky z uzatvoreného profilu 2xUPE140, na ktoré sa uloží stenový nosný systém nadstavby. Nosná konštrukcia podlahy je tvorená širokými tvarovanými profilmi (trapézovými plechmi) s výškou vlny 30 mm a vystuženou betónovou zálievkou. Samotná nadstavba bude riešená ako ľahká oceľová prefabrikovaná konštrukcia. Konštrukciu budú tvoriť nosné steny z profilov Borabela C150 a nenosné interiérové priečky budú z profilov C100, zastrešenie bude pultovými priehradovými nosníkmi z profilov C100 a C150. Podrobnosti budú riešené v dielenskej dokumentácii dodávateľa vrátane príslušnej certifikácie. Nové prístupové schodisko do poschodia bude oceľové, tvorené priečnymi rámami, na ktorých budú uložené dve okrajové schodnice, spojené dvojicou uholníkov pre každý schodiskový stupeň. Vonkajšie stĺpy rámov vybiehajú až po úroveň zábradlia, budú tvoriť opory pre konštrukciu pohybu plošiny pre imobilných.

Priestorové a materiálové riešenie

Nosná konštrukcia je tvorená oceľovými stĺpmi a nosníkmi /kombinácia nových a exist. konštrukcií/. Výplň obvodových stien bude zo sendvičovej konštrukcie /TI, sadrovláknitá doska, TI, SDK/ s odporúčanými tepelnotechnickými parametrami pre obvodové konštrukcie. Fasáda 1.NP bude riešená akrylátovou omietkou, fasáda 2. NP bude riešená ako vertikálna záhrada - obložená vegetačnými panelmi s automat. zavlažovaním. Vnútorne priečky /šírka 100, 150 mm/ budú zhotovené z SDK konštrukcie, v mokrych prevádzkach obložených obkladom alebo vodeodolným náterom. Popri východnej fasáde je navrhnutá terasa umožňujúca prístup do prevádzok na 1.NP /schody, rampa/. Konštrukcia terasy je tvorená doskami /drevoplast/ na AL rošte, položenom na štrkovom lôžku / pôvodnom asfalt. podklade. Vchod 2.NP je chránený skleneným prekrytím. Odvodnenie strechy je riešené zatíkovým žľabom s čiastočne skrytým odvodnením dažďovej vody vo fasáde. Základy sú po obvode opatrené TI XPS 50mm a nopovou fóliou proti vlhkosti PLATÓN, vyvedenou min. 300mm nad U.T. Popri S fasáde je navrhované samonosné oc. schodisko na 2. NP, pod ním budú umiestnené vonkajšie jednotky tepelných čerpadiel, chladenia, elektromer a smetné nádoby. Okná, zasklené steny a vstupné dvere sú navrhované z hliníkových rámov s izolačným trojsklom.

Zakladanie

Podrobný geologický prieskum presnej lokality nebol k dispozícii, ale zo širších súvislostí, výkopov v blízkosti a údajov z okolia tvorí podložie vrstva hlin piesčitých až pieskov ílovitých s tabuľkovou únosnosťou cca 185 kPa. Spodná voda pri výkopových prácach nebola zistená, ale je možný výskyt podpovrchovej zrážkovej vody. Po realizácii výkopových prác treba k posúdeniu základovej škáry prizvať geológa za účelom potvrdenia uvažovaných predpokladov.

Existujúce základové konštrukcie sú pre nadstavbu nevyhovujúce, zosilnia sa podbetónovaním na etapy podľa výkresu. Nové základy pre prístavbu budú plošné, tvorené základovými pásmi a pätkami z prostého alebo vystuženého betónu. Nová podlahová doska bude vystužená sieťami pri oboch povrchoch, pred betonážou sa osadia kotevné platne pre stĺpy nadzemného podlažia.

7. Dopravné riešenie, napojenie na dopravný systém

Podklady

- celková situácia a koordinačný výkres stavby
- STN: najmä STN 736110, 736056, Stavebný zákon v znení neskorších zmien a doplnkov a s ním súvisiace zákony vyhlášky a predpisy

Vjazd a prístup pre peších

Vjazd a výjazd z pozemku je po existujúcej asfaltovej spevnenej ploche. Prístup peších z verejných komunikácií bude umožnený takisto po existujúcej verejne prístupnej spevnenej ploche.

Statická doprava

Posúdenie statickej dopravy podľa STN 73 6110/Z2, metodika 05/2014

Pre potreby bilancie statickej dopravy sa uvádza nasledovné:

Služby /obchod/ - zamestnanci	1
Služby /obchod/ - návštevníci	1
Administratívna časť - zamestnanci	2
Administratívna časť - návštevníci	3

/Statická doprava existujúcej predajne mäsa sa neposudzuje, keďže nedochádza k zmene plošnej ani v počte návštevníkov/

V zmysle článku STN 736110/Z1-2 boli stanovené redukčné súčinitele:

$k_{mp} = 1$, ostatné územie (regulačný koef. mestkej polohy, prístupnosti do oblasti)

$k_d = 1$, 40:60 (súčiniteľ vplyvu dĺžky prepravnej práce, IAD/ostatné)

Celkový počet stojísk vychádza z rovnice:

$$N = 1,1 \cdot O_o + 1,1 \cdot P_o \cdot k_{mp} \cdot k_d$$

N - celkový počet stojísk

O_o - základný počet odstavných stojísk

P_o - základný počet parkovacích stojísk podľa 16.3.9.

Zamestnanci: 7/4=1,75

Návštevníci /administratíva/: administr. pl. 75m²/25=3

Návštevníci /obchod/: predajná pl. 50m²/25=2

P_o 1,75+3+2=6,75

$$N = 1,1 \cdot O_o + 1,1 \cdot P_o \cdot k_{mp} \cdot k_d = 1,1 \cdot 0 + 1,1 \cdot 6,75 \cdot 1 \cdot 1 = 7,425 = 8 \text{ miest}$$

Návrh predpokladá vytvorenie:

Prenájom parkovacích miest

8 miest /z toho 1 pre imobilných/

Potreba podľa STN 736110/Z2

8 miest

Celkový nárok na statickú dopravu v zmysle STN 73 6110/Z2 je 8 miest. Celkový nárok na statickú dopravu v zmysle STN 73 6110/Z2 možno považovať za dostatočný, čím sú splnené požiadavky STN. Potrebné parkovacie miesta /8 miest/ budú zabezpečené prostredníctvom prenájmu na blízkych parkoviskách. Pre pohybovo postihnutých bude umiestnených 4% parkovacích miest /1 miesto/, na spevnenej ploche susedného pozemku /s p.č.1336/12/. Parkoviská sú vhodné pre skupinu vozidiel O2 – v kolmom usporiadaní. Rozmery parkovacích miest budú 5x2,5m, pre imobilných bude šírka 3,5m. Záverom možno konštatovať, že návrh spĺňa požiadavky STN 73 6110 (tab.16.3.10.) pre návrh potrebného počtu miest pre odstavovanie motorových vozidiel na 100%, čím vyhovuje požiadavke STN.

V prípade potreby je možné dobudovanie potrebného počtu parkovacích miest na zatrávňovacích tvárniciach na okraji trávnej plochy /s p.č. 1336/12/ v blízkosti J fasády OD Saratov.

Konštrukcia spevnených plôch vzhľadom na predpokladané dopravné zaťaženie má nasledovné zloženie:

Parkovisko - zatrávňovacia dlažba

Betónová zatrávňovacia tvárnica + značkovací prvok	DL	80,0 mm
-špáry vysypané zmesou piesku a humusu v pomere 1:4 + trávové semeno		
Hlinitý piesok fr. 0-4		40,0 mm
Štrkodrva fr. 0-32	ŠD, 31,5 Gc (Gp)	150,0 mm
Štrkodrva fr. 0-45	ŠD, 45 Gc (Gp)	230,0 mm
STN EN 13242+A1, STN EN 13285		
Izolácia proti ropným produktom fatrafol +2x geotextília tatrutex		
Konštrukcia spolu		500,0 mm

Parkovisko je navrhované zo zatrávňovacích tvární, lemované skosenými cestnými obrubníkmi 100/200/1000. Základné sklony sú 1 a 1,7%. Na exist. asfaltovú cestu sa napája miernou rampou s 3% sklonom cez nábehový obrubník /bude potrebné odstrániť časť existujúceho verejného chodníka/. Pri parkovisku bude vybudovaná časť nového verejne prístupného chodníka z bet. dlažby.

Odvodnenie

Odvodnenie parkoviska je zabezpečené priečnym sklonom a odvedením vôd smerom od objektu OV. V strede parkoviska bude vytvorený systém odvodnenia cez pozdĺžnu drenáž a odvodňovací žľab umiestnený centrálné do vsaku. Na vsaku bude napojený odlučovač ropných látok na okraji parkoviska. Odvodnenie pláne je zrealizované vyspádovaním vrstvy štrkodrvy do trativodu a z neho do vsaku.

8. Starostlivosť o životné prostredie

Stavba svojou prevádzkou nezhorší životné prostredie v území. Svetlotechnické pomery okolitej zástavby budú spĺňať normou požadované hodnoty /viď. 2.6. Svetlotechnické pomery a svetlotechnický posudok, ktorý je súčasťou arch. štúdie/, stavba nebude zdrojom nadmerného hluku. Zdroje hluku v objekte budú, ale ich vhodným umiestnením sa zamedzí prekročeniu prípustných hodnôt. Prevádzka navrhovaných vonkajších jednotiek tepelných čerpadiel a chladiaceho kompresora nepresiahne 50dB, budú umiestnené na S fasáde /orientácia k obch. domu, nie k bytovým domom/, pod exteriérovým schodiskom prekrytým popínavou zeleňou, ktorá bude tento hluk tmiť /hlavne v problémových večerných hodinách/. V objekte sa nebude nachádzať žiadny zdroj znečistenia ovzdušia.

Vzhľadom na existenciu bytovo-komunálnej sféry, v dotyku navrhovaných stavebných a technologických prác v území, sa musia dôsledne dodržiavať podmienky výstavby tak, aby nedochádzalo k nadmernému znečisťovaniu okolia v mieste stavebnej činnosti, aby boli stavebné práce vykonávané len v stanovenom čase, aby bola zabezpečená ochrana podzemných vôd, aby bola zabezpečená ochrana zelene.

Odpad z prevádzky bude tvoriť zmesový komunálny odpad – 20 03 01 a papier, lepenka /obaly/ - 20 01 01, zaradený podľa vyhlášky 365/2015 Z.z. do skupiny ostatných odpadov. Likvidácia komunálneho odpadu bude zabezpečená cez firmu OLO do najbližšej spaľovne alebo zberného dvoru.

Stavebný odpad v zmysle vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR č. 365/2015 Z.z., prílohy č. 1, ktorou sa ustanovuje katalóg odpadov, bude tvoriť najmä odpad zaradený do skupiny ostatných odpadov (O): 17 01 01-betón /2,0 t/, 17 01 02-tehly /2,0t/, 17 01 07-zmesi betónu, tehál, obkladačiek, dlaždíc a keramiky iné ako v 17 01 06 /2,0t/, 17 03 02-bitúmenové zmesi iné ako uvedené v 17 03 01 /0,5 t/, 17 02 01-drevo /1,0 t/, 17 02 02-sklo /0,10 t/, 17 02 03-plasty /0,15 t/, 17 04 05-železo a oceľ /1,0 t/, 17 05 06-výkopová zemina iná ako v 17 05 05 /200,00 m³/.

Podľa kategorizácie sú odpady kategórie O /ostatný odpad/ a tie vo všeobecnosti nie sú nebezpečné pre život. prostredie. S týmito odpadmi zo stavebnej činnosti bude nakladané v súlade so zákonom č. 79/2015 Z.z.

Odpad zo stavby bude sústreďovaný výlučne na vlastnom stavebnom pozemku a priebežne odvázaný na najbližšiu riadenú skládku odpadu s nekontaminovaným odpadom. Miesto skládky stavebných sutí upresní vybraný dodávateľ stavby, do zahájenia činnosti.

Objekt je vo všetkých svojich dôsledkoch navrhnutý na princípe maximálnej ochrany životného prostredia. Očakáva sa krátkodobé narušenie prostredia v súvislosti s výstavbou celku. Z hľadiska ochrany jestvujúcich pozemkov a objektov pred stavebným hlukom budú urobené organizačné a hygienické opatrenia, ktoré budú eliminovať tieto vplyvy. Pôjde hlavne o organizovanie hlučných pracovných procesov tak, aby neprebiehali v skorých ranných hodinách. Zabezpečené budú opatrenia hygienického charakteru: čistenie vozidiel, pravidelné čistenie komunikácií, znižovanie prašnosti polievaním.

Stavba svojou prevádzkou nijako negatívne neovplyvní okolité životné prostredie. Pri výstavbe objektu budú použité hygienicky nezávadné stavebné materiály. Ochrana životného prostredia sa zabezpečí správnym nakladaním so vzniknutými odpadmi technickými prostriedkami v zmysle platných právnych a technických noriem. Z realizácie prác produkujúcich odpad na stavenisku vybraný dodávateľ, v spolupráci s investorom, predloží na príslušné Oddelenie životného prostredia ku kolaudačnému konaniu, evidenciu odpadov zo stavby a doklady o ich zneškodnení, zmluvu na odvoz a zneškodňovanie komunálneho odpadu podľa VZN č. 18/2023 o nakladaní s komunálnym odpadom a drobným stavebným odpadom na území mesta Bratislava a o povinnostiach pôvodcu odpadov.



RIEŠENÝ OBJEKT - EXIST. /61,5 M2/
OKOLITÁ ZÁSTAVBA

HLAVNÝ VSTUP DO OBJEKTU
VEDLAJŠÍ VSTUP DO OBJEKTU

±0,0~227.60

0 1 30



Ateliér BAAR s.r.o.
Istrijská 117
841 07 Bratislava
danielsubin@baar.sk
www.baar.sk

Greenbox

Skutkový stav

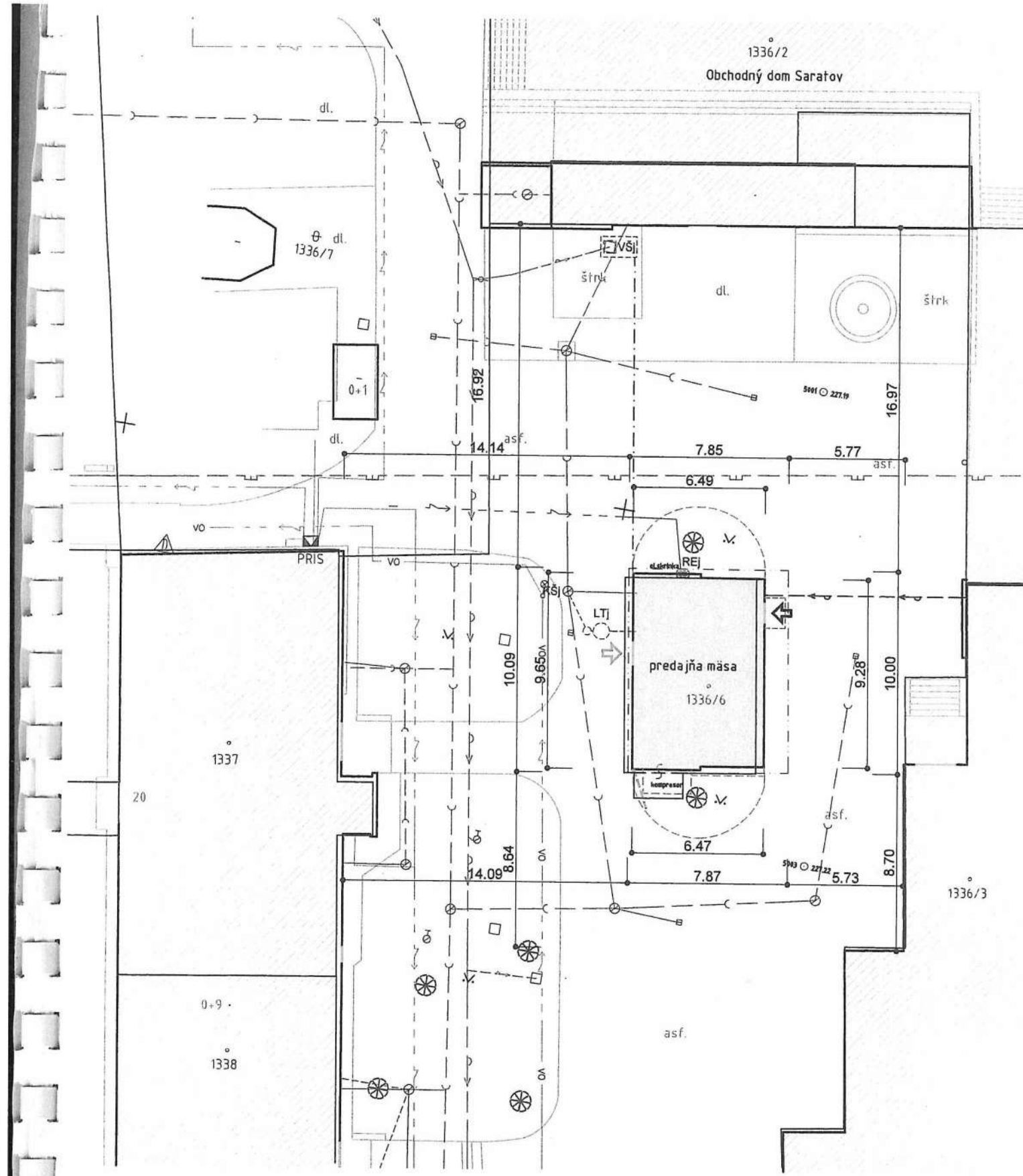
Zákres do katastrálnej mapy

08/04/2024

1 x A4

1:1000

01



RIEŠENÝ OBJEKT - EXIST. /61,5 M2/
OKOLITÁ ZÁSTAVBA

↖ Hlavný vstup do objektu
↗ Vedejší vstup do objektu

±0,0-227.
0
1

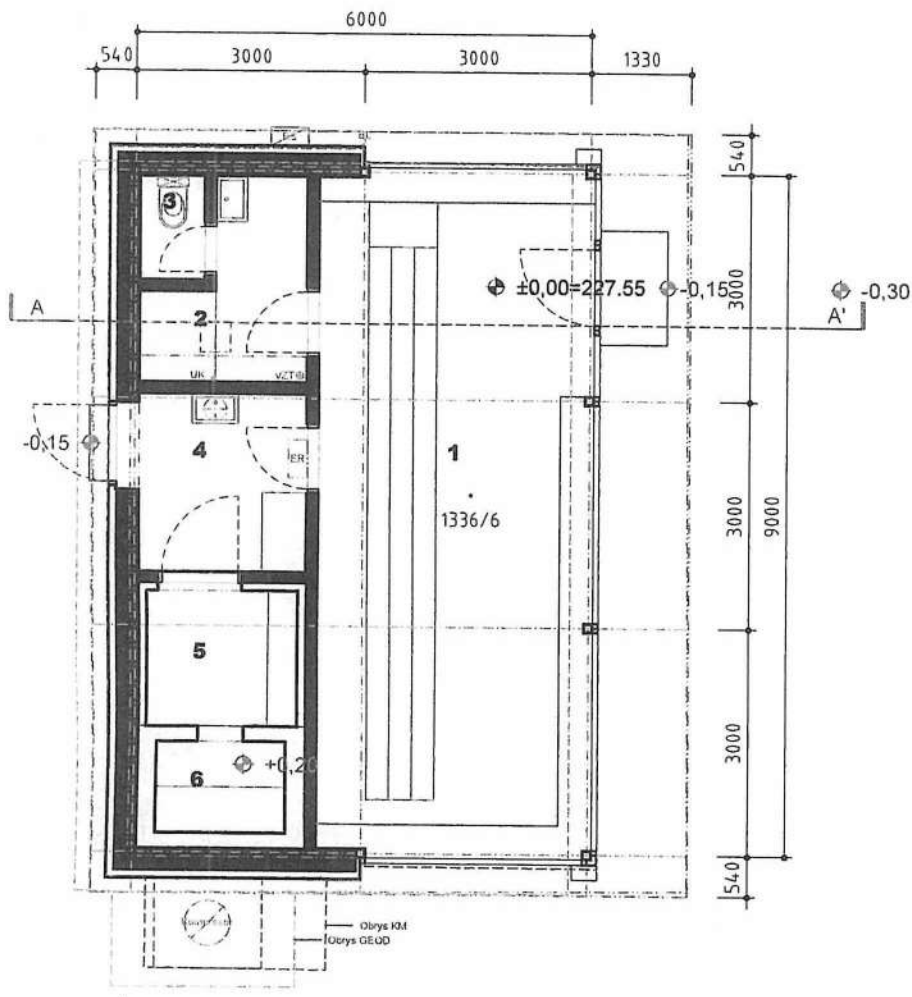


Ateliér BAAR s.r.o.
Istrijská 117
841 07 Bratislava
danielsubin@baar.sk
www.baar.sk

Greenbox
Skutkový stav
Situácia

08/04/2024
1 x A4
1:250



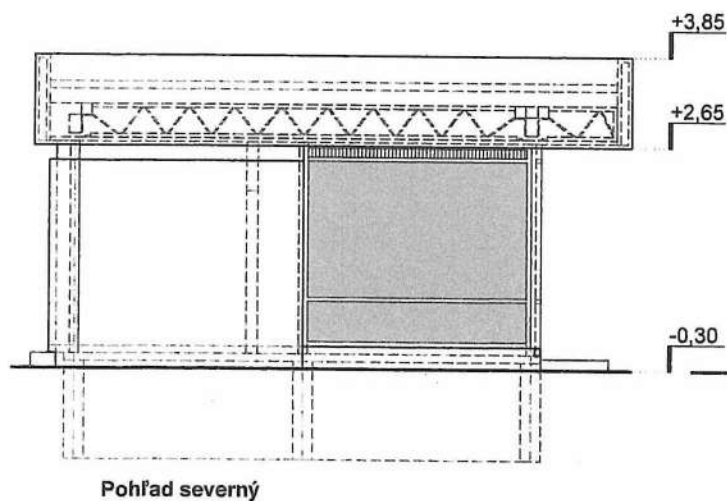
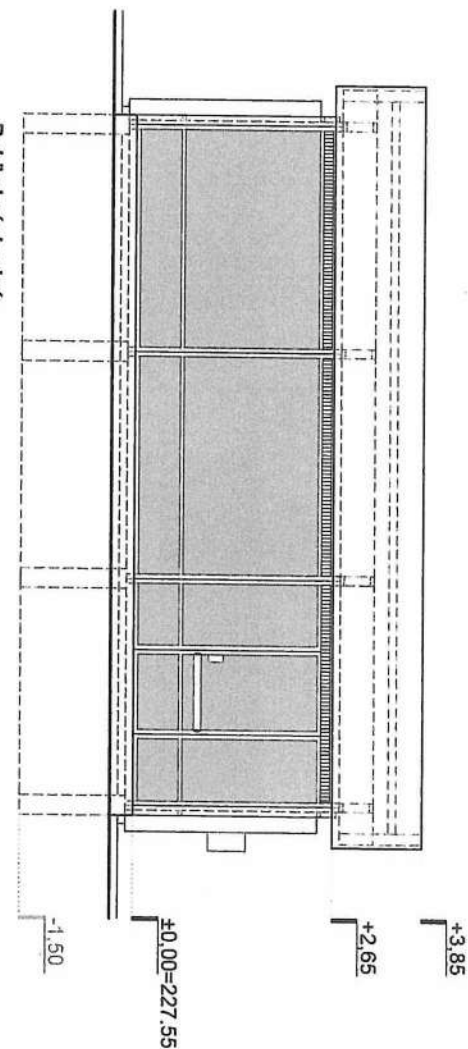


Pôdorys

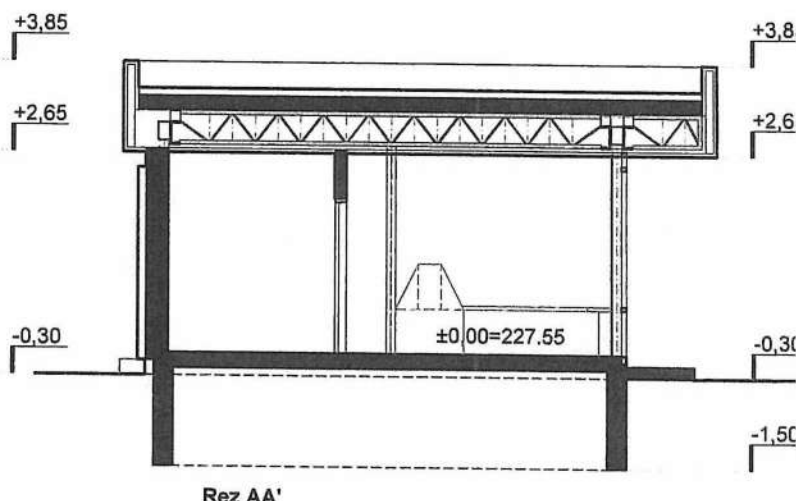
1	Predajňa	33,13
2	Kancelária	4,48
3	WC	1,17
4	Úprava mäsa	5,50
5	Chladiaci box	3,71
6	Príprava mäs. výrobkov	2,16

Úžitková plocha	50,15
Zastavaná plocha	61,15
Plocha podľa KM	65,66

Pohľad východný



Pohľad severný



Rez AA'



Ateliér BAAR s.r.o.
Istrijská 117
841 07 Bratislava
danielsubin@baar.sk
www.baar.sk

Greenbox

Skutkový stav

Pôdorys, Pohľad, Rez AA'

08/04/2024

1 x A4

1:100

0





- - - - - HRANICA RIEŠ. ÚZEMIA - ODKUP /P Č 1336/6, 144,5 M2/
 - - - - - NAVRH OBJEKT /OBRYŠ/ - ZAST. PLOCHA /SO 01; 92 M2/
 - - - - - EXIST. OBJEKT /OBRYŠ/ - ZAST. PLOCHA /61,5 M2/
 - - - - - NAVRH PARKOVACIE MIESTA /1xIMOB., 2xZAM.; 51 M2/

- ↗ Hlavné vstupy do objektu /SO 01/
 ↗ Vedľajší vstup do objektu /SO 01/
 ↗ Vjazd, zásobovanie /Z HL. CESTY/
 - - - - - NAVRH. PRÍJAZD VOZIDIEL K OBJEKTU

- PZ** PARKOVISKO - ZAMESTNANCI /2 PM + 1PM - IMOBIL /
PN PARKOVISKO - NÁVŠTEVNÍCI /5 PM/
PE EXIST. PARKOVISKO /20 + 24 PM/
PR REZERVNÉ PARKOVISKO /8 PM/



Ateliér BAAR s.r.o.
 Istrijská 117
 841 07 Bratislava
 danielsubin@baar.sk
 www.baar.sk

Greenbox

Navrhovaný stav

Zákres do KM / dopravné riešenie

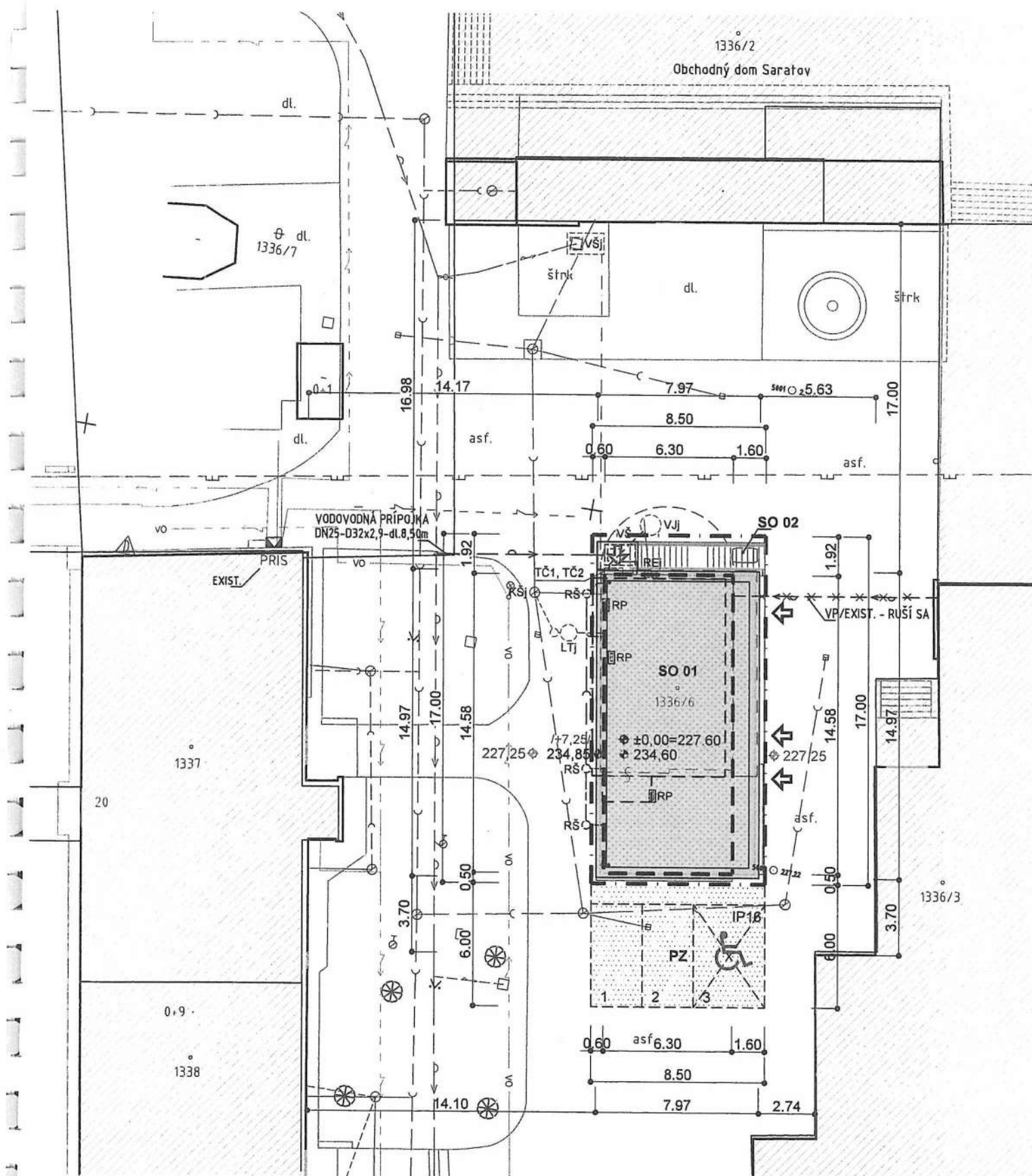
08/04/2024

1 x A4

1:1000



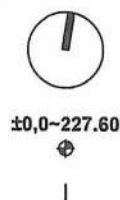
1



- HRANICA RIEŠ ÚZEMIA - ODKUP /P.Č.1336/6; 144,5 M2/
- NAVRH OBJEKT /OBRYŠ/ - ZAST. PLOCHA /SO 01; 92 M2/
- EXIST OBJEKT /OBRYŠ/ - ZAST. PLOCHA /61,5 M2/
- NAVRH PARKOVACIE MIESTA /1xIMOB., 2xZAM.; 51 M2/

- ↔ HLAVNÉ VSTUPY DO OBJEKTU /SO 01/
- ↔ VEĽAJŠÍ VSTUP DO OBJEKTU /SO 01/
- PZ PARKOVISKO ZAM. /2 PM+1PM IMOBIL./

- VODOVODNÁ PRÍPOJKA
- SPLAŠKOVÁ KANALIZÁCIA
- DAŽDOVÁ KANALIZÁCIA
- PRÍPOJKA NN

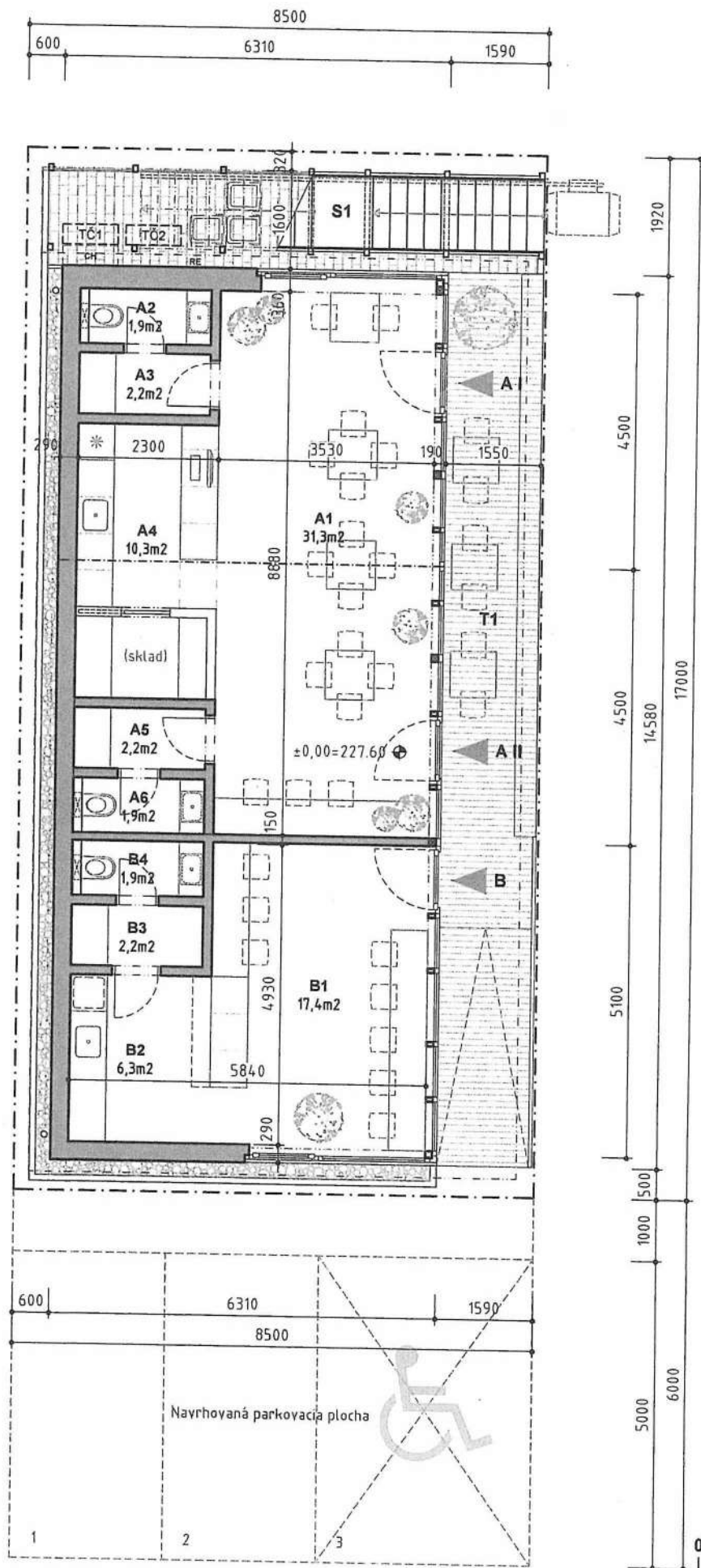


Ateliér BAAR s.r.o.
Istrijská 117
841 07 Bratislava
danielsubin@baar.sk
www.baar.sk

Greenbox
Navrhovaný stav
Situácia

08/04/2024
1 x A4
1:250

1 2



Ateliér BAAR s.r.o.
Istrijská 117
841 07 Bratislava
danielsubin@baar.sk
www.baar.sk

Greenbox

Navrhovaný stav

Pôdorys 1.np

08/04/2024

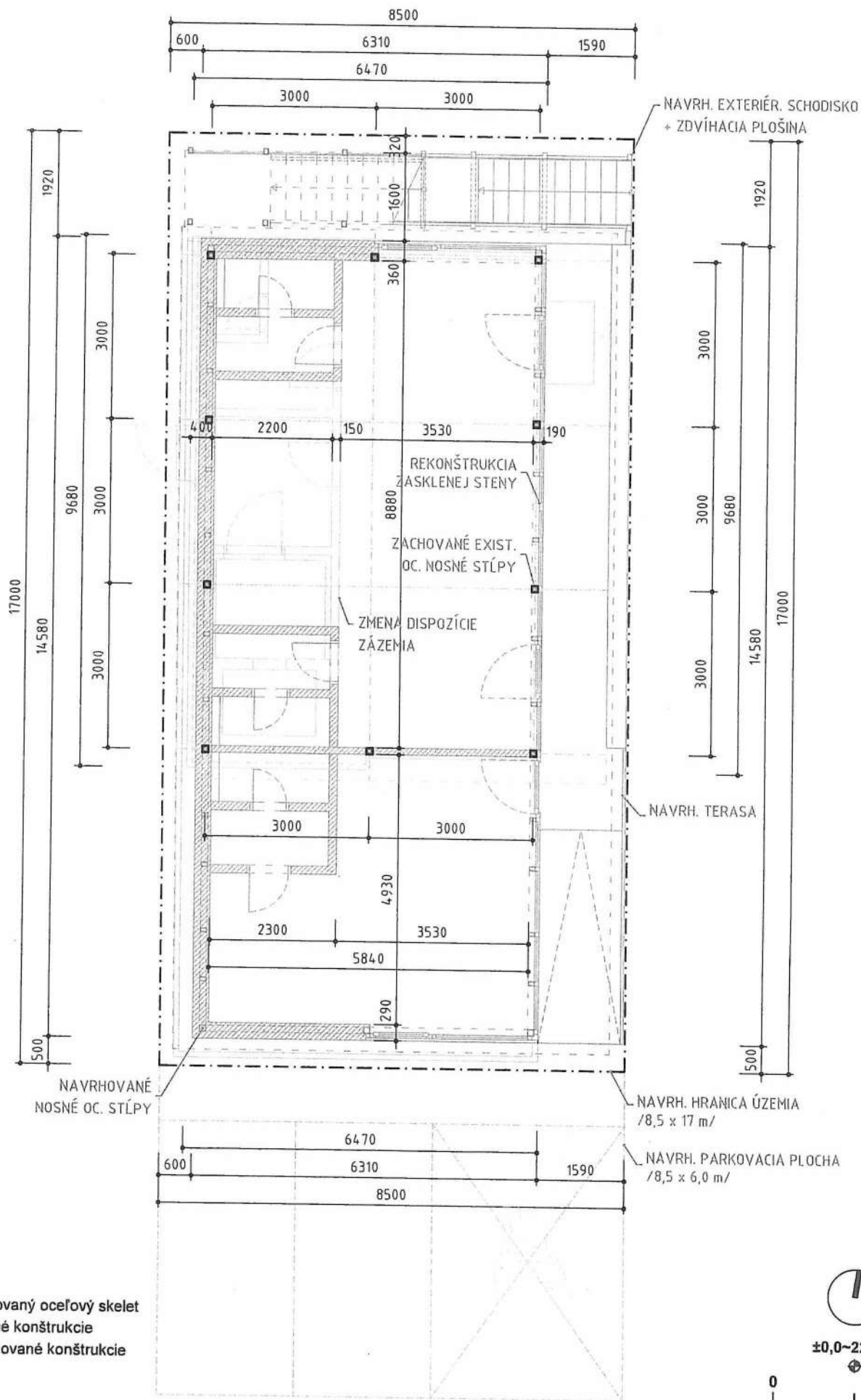
1 x A4

1:100



±0,0~227.60

1



- Zachovaný oceľový skelet
 ▨ Búrané konštrukcie
 ▨ Navrhované konštrukcie



Ateliér BAAR s.r.o.
 Istrijská 117
 841 07 Bratislava
 danielsubin@baar.sk
 www.baar.sk

Greenbox

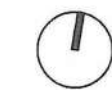
Navrhovaný stav

Pôdorys 1.np./búrané a navrhované konšt./

08/04/2024

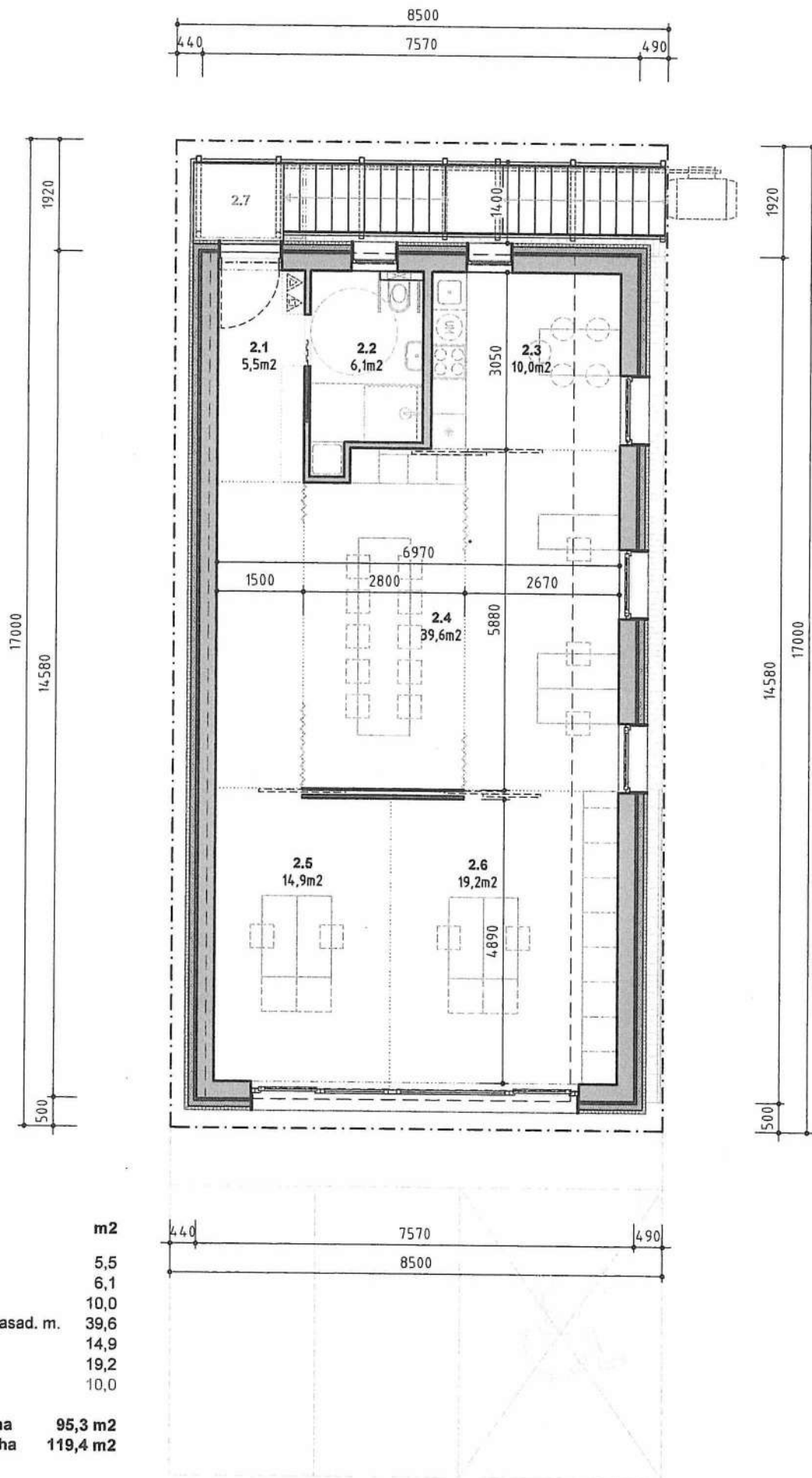
1 x A4

1:100



±0,0~227.60

1 b
3



Ateliér BAAR s.r.o.
 Istrijská 117
 841 07 Bratislava
 danielsubin@baar.sk
 www.baar.sk

Greenbox

Navrhovaný stav

Pôdorys 2.np

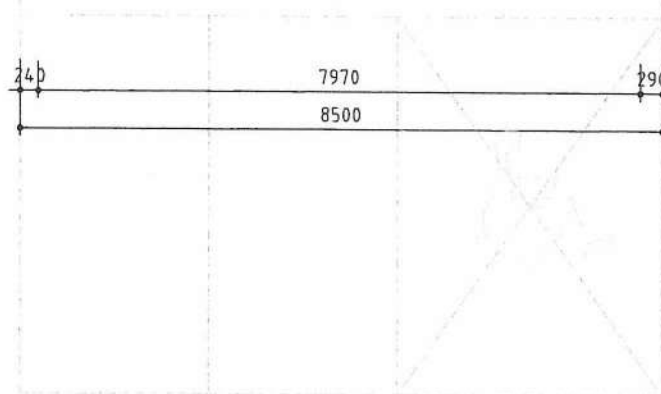
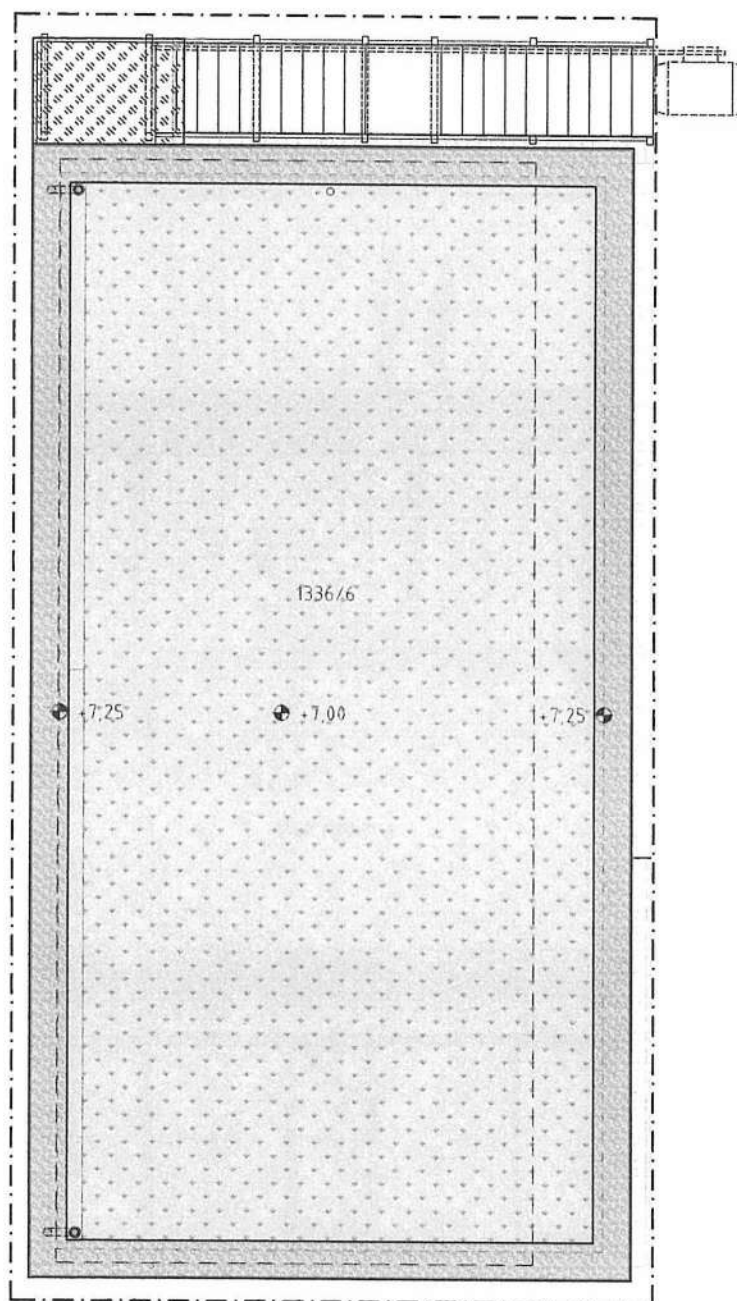
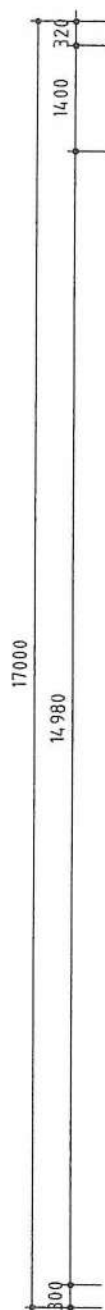
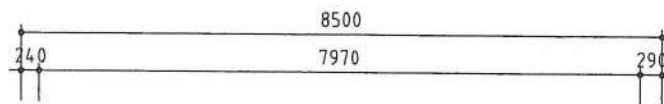
08/04/2024

1 x A4

1:100



14

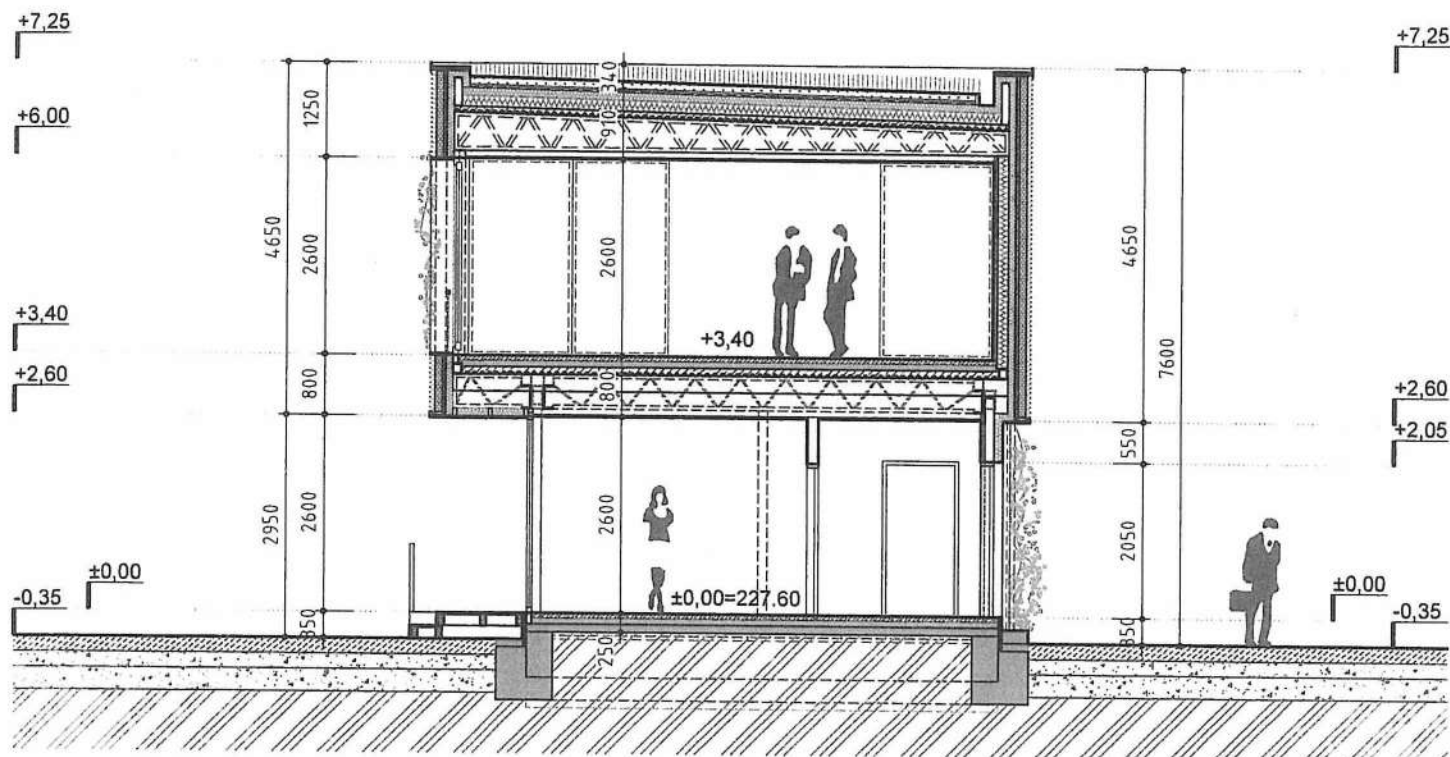


Ateliér BAAR s.r.o.
Istrijská 117
841 07 Bratislava
danielsubin@baar.sk
www.baar.sk

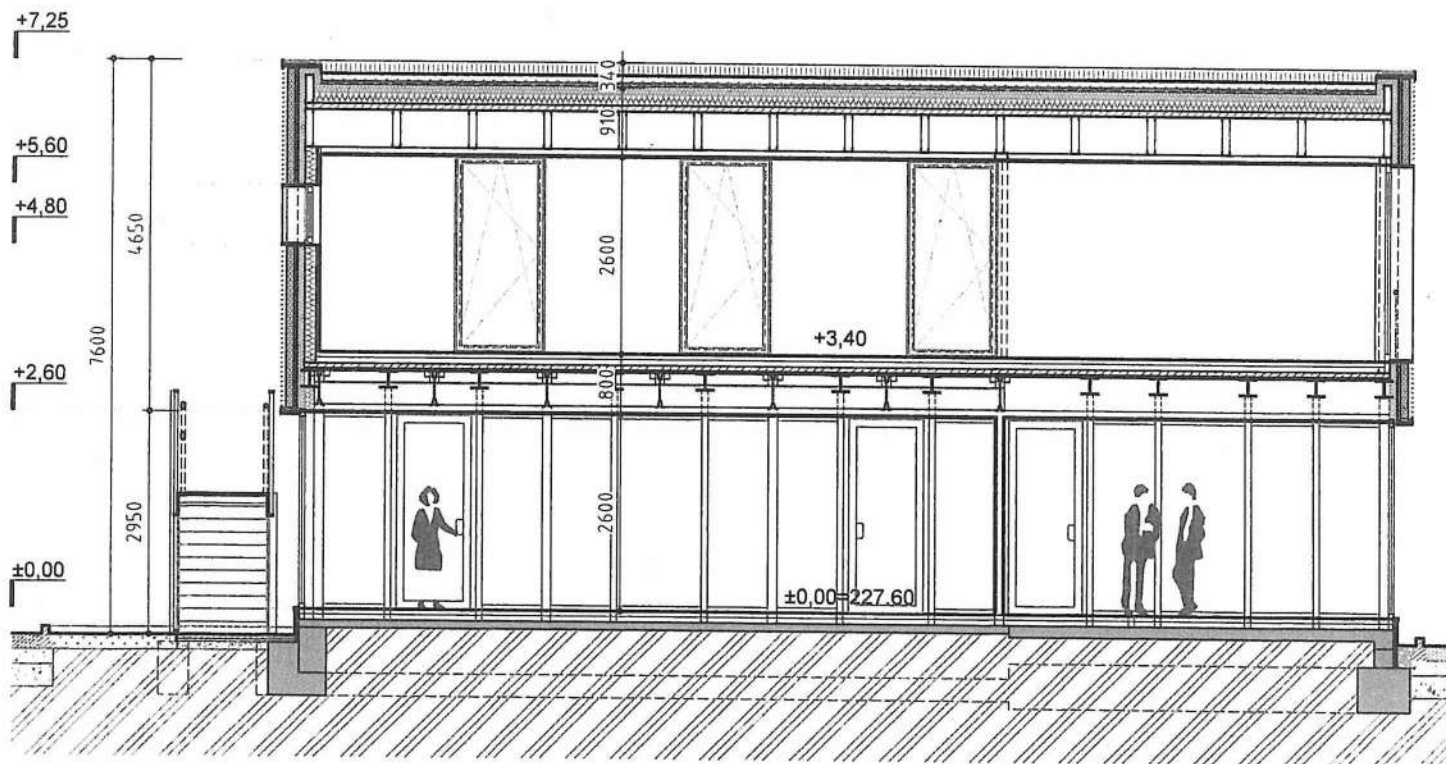
Greenbox
Navrhovaný stav
Pôdorys strechy

08/04/2024
1 x A4
1:100

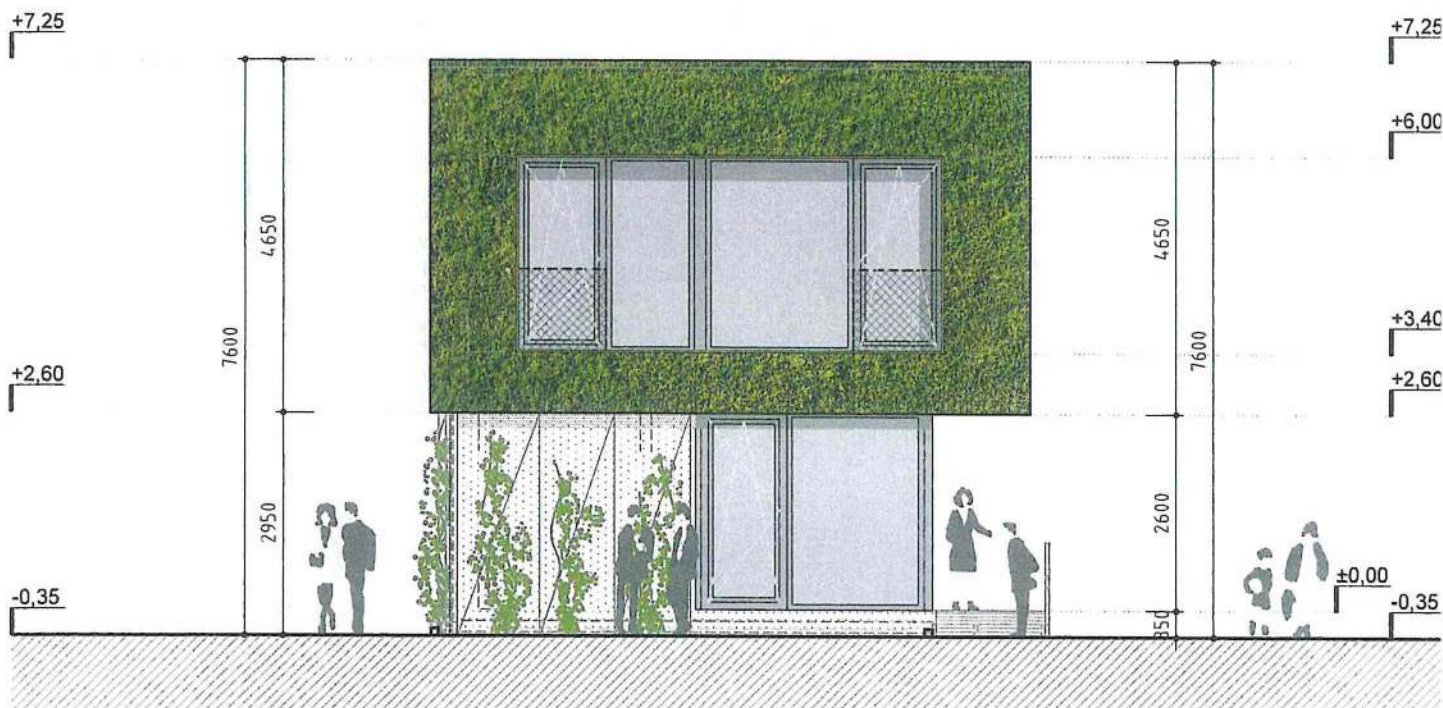
1



Rez priečny



Rez pozdĺžny



Pohľad južný



Pohľad severný



Pohľad východný



Pohľad západný



Ateliér BAAR s.r.o.
Istrijská 117
841 07 Bratislava
danielsubin@baar.sk
www.baar.sk

Greenbox

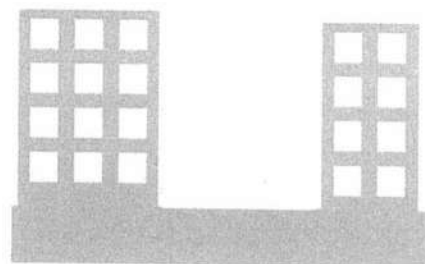
08/04/2024

Vizualizácie a schémy

1 x A4

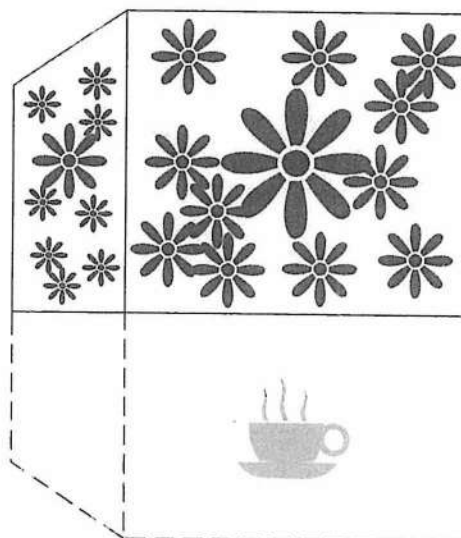
Vizualizácie

2



Vizuálny vplyv

Bytovým domom sa vylepší pohľad na "zelenú" fasádu
Obchodnému domu pomôže výrazným dizajnovým a "materiálovým" prevedením



"Zelená kocka"

Horné podlažie obrastené zeleňou - "svieži" vizuál
Spodné podlažie - "živá" funkcia, podpora priestoru



Spoločenský vplyv

"Zelená kocka" zatriaktivní daný verejný priestor a "ukľudní" mobilitu prechádzajúcich a ponáhľajúcich sa ľudí
Doplní chýbajúce funkcie - podpora vlastnému showroomu s chrán. dielňou /vertical garden/, vytvorí poseadenie v priestore /terasa - kaviareň/



Ateliér BAAR s.r.o.
Istrijská 117
841 07 Bratislava
danielsubin@baar.sk
www.baar.sk

Greenbox

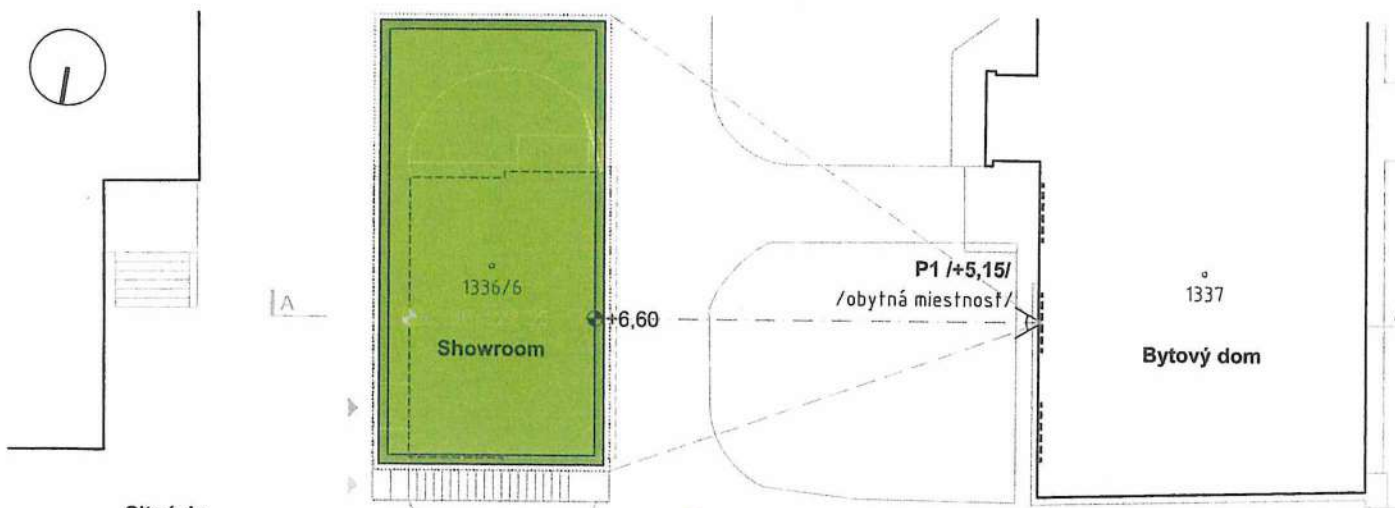
Vizualizácie a schémy

Priestorová schéma

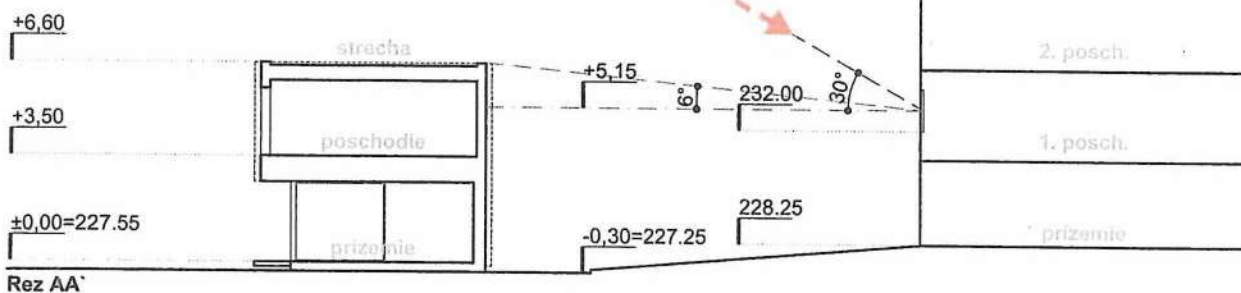
08/04/2024

1 x A4

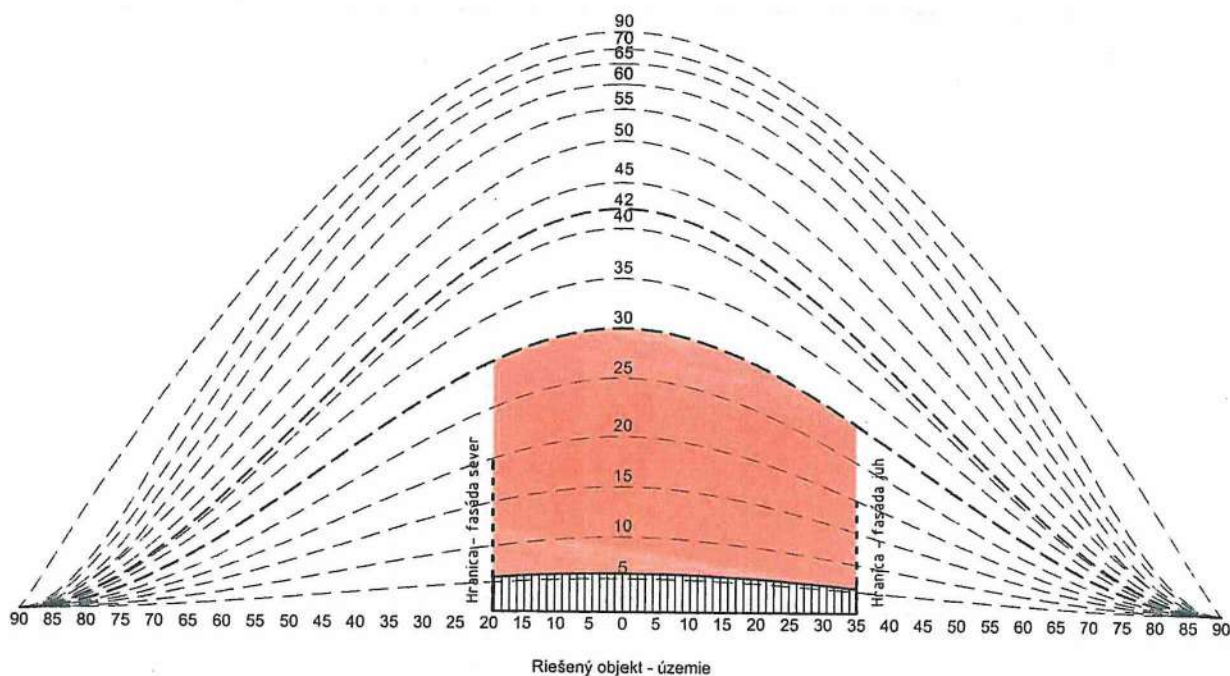
2₂



Situácia



Rez AA'



Zatieňovací diagram P1 /+5,15/
/obytná miestnosť/

Zatienenie /žiadne/
Preslnenie /~86%/

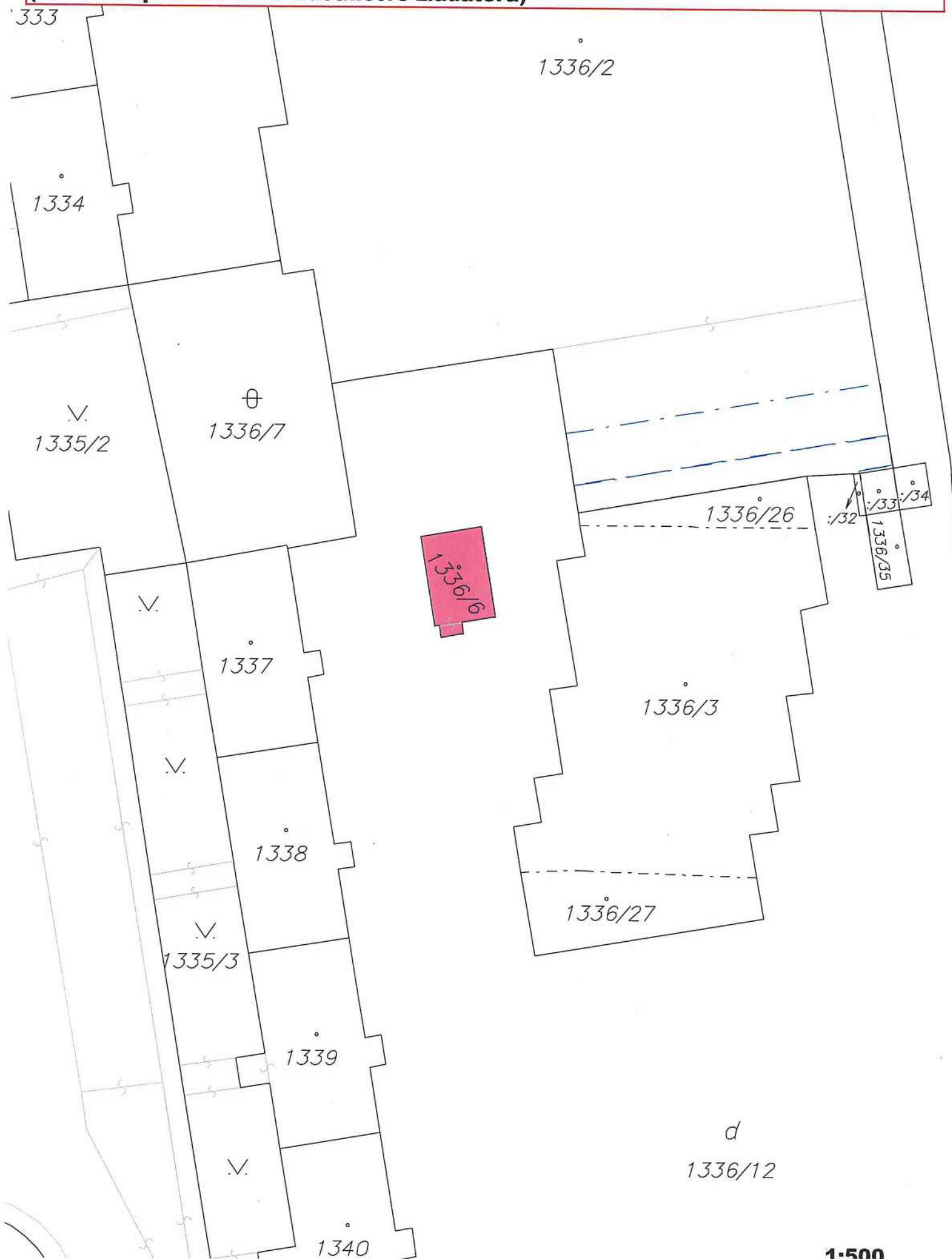
Showroom - kancelárie /2 - podlažný objekt/
Navrhovaná budova z hľadiska zatienenia vyhovuje!

k.ú. Dúbravka

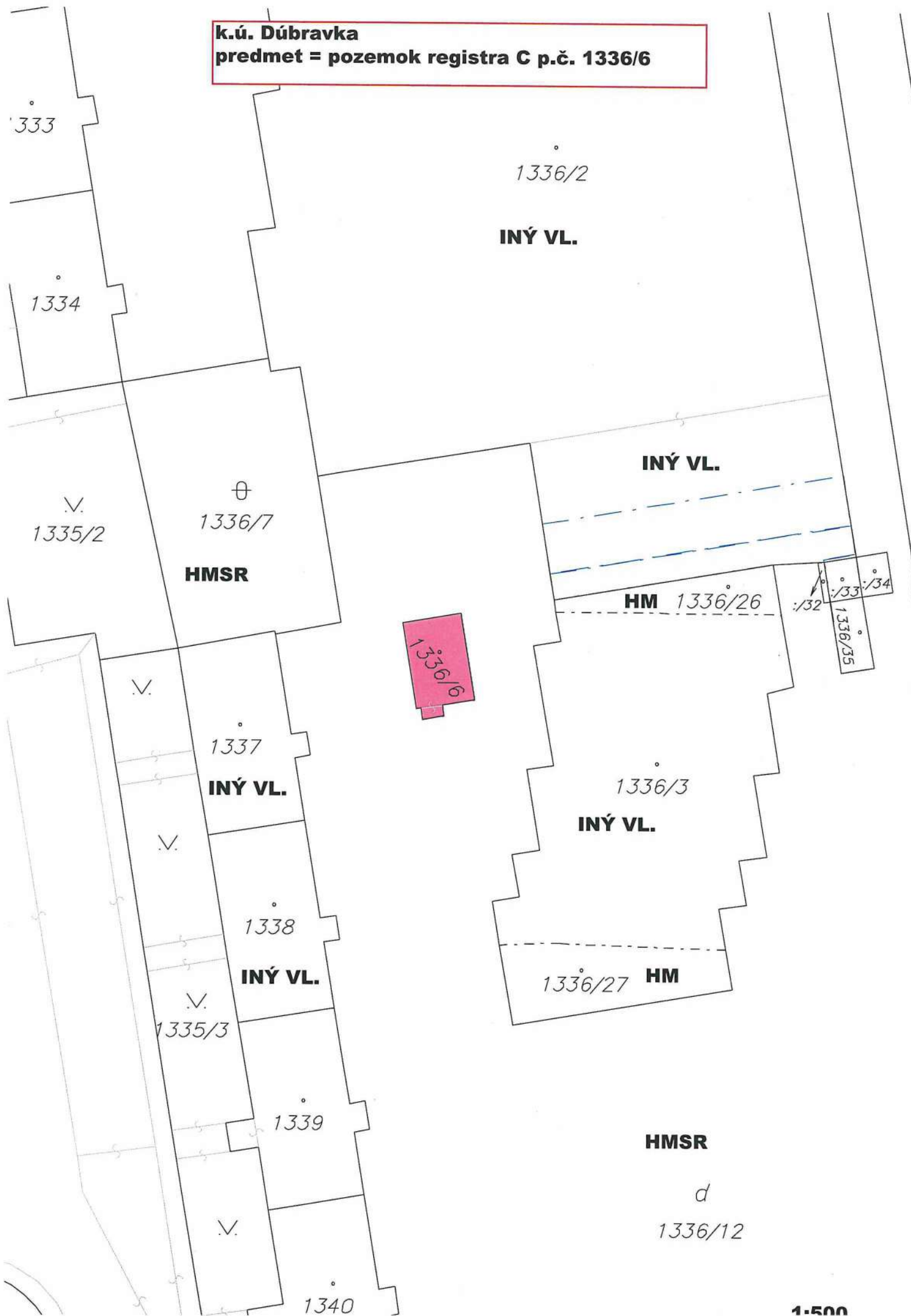
predmet = pozemok registra C p.č. 1336/6 vo vlastníctve Hlavného mesta SR

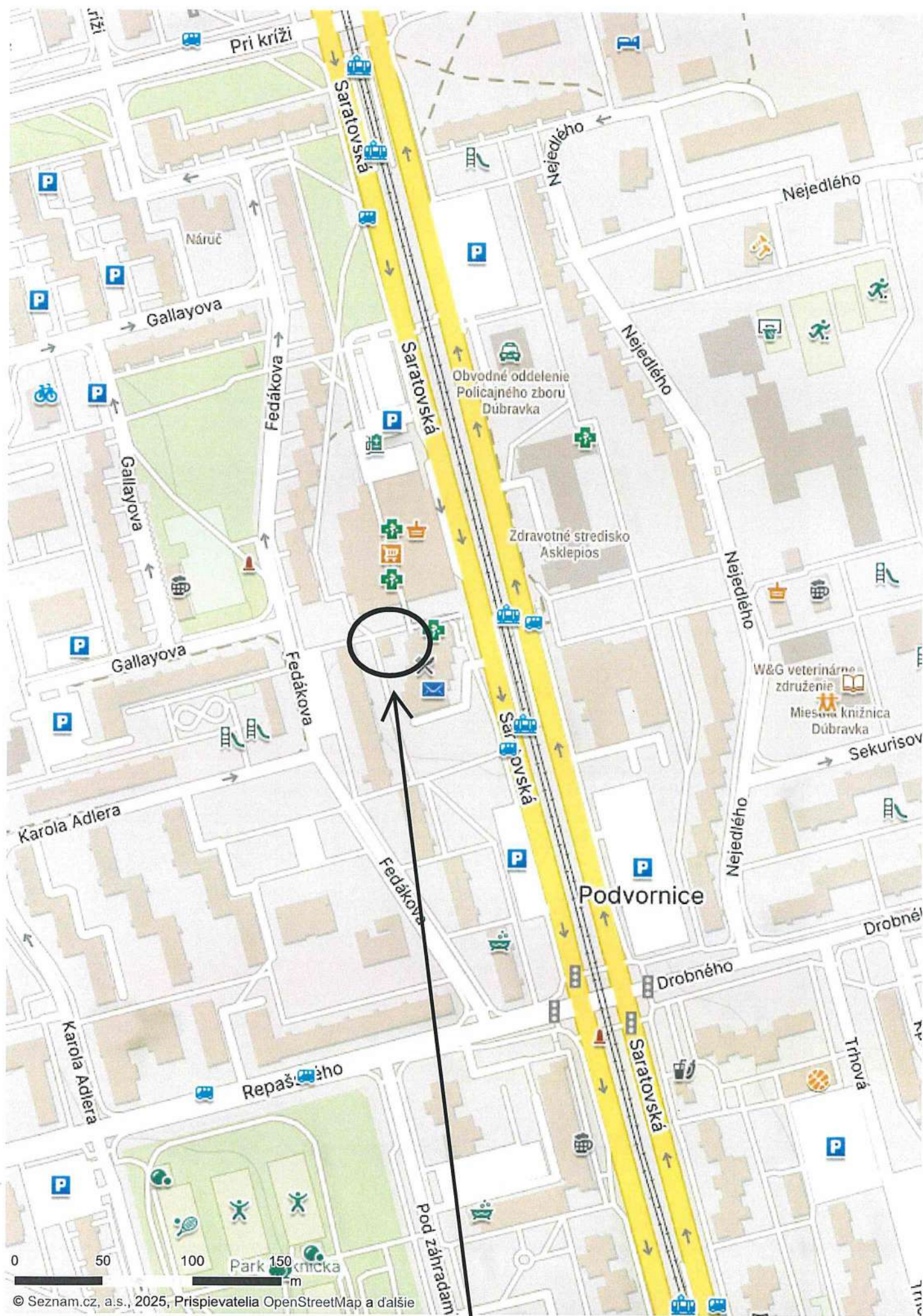
Bratislavy v priamej správe

(stavba súp. č. 3129 vo vlastníctve žiadateľa)



k.ú. Dúbravka
predmet = pozemok registra C p.č. 1336/6





pozemok registra C p.č. 1336/6 k.ú. Dúbravka

pozemok registra C p.č. 1336/6 k.ú. Dúbravka

333

1334

1336/2

1335/2

1336/7

1336/6

1336/26

1332

1333

1334

1336/35

1337

1336/3

1338

1336/27

1335/3

1339

d

1336/12

TÁTO LISTINA JE NEVEREJNOU LISTINOU A JE NEPOUŽITEĽNÁ NA PRÁVNE ÚKONY !

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 104 Bratislava IV
Obec : 529 389 BA-m.č. DÚBRAVKA
Katastrálne územie: 806 099 Dúbravka

Údaje aktuálne k : 13.03.2021
Dátum vyhotovenia: 25.03.2021
Čas vyhotovenia : 10:21:55

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 847 - čiastočný

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Druh chr.n	Umiest. pozemku	Práv. vzťah
1336/6	66	Zastavané plochy a nádvoria	16		1	5

Iné údaje:

Stavba na parcele 1336/6 je evidovaná na LV č. 2392.

***** Ostatné PARCELY registra "C" nevyžiadané *****

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Kód umiestnenia pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Kód právneho vzťahu

5 - Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku (pozemkoch)

PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu nevyžiadané

STAVBY nevyžiadané

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel
------------	---

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

IČO: 00603481

Spoluvlastnícky podiel:

1/1

***** Ostatní účastníci nevyžiadaní *****

Tituly nadobudnutia nevyžiadané

ČASŤ C: ŤARCHY

Ťarchy nevyžiadané

Iné údaje

Iné údaje nevyžiadané

TÁTO LISTINA JE NEVEREJNOU LISTINOU A JE NEPOUŽITEĽNÁ NA PRÁVNE ÚKONY !

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 104 Bratislava IV
Obec : 529 389 BA-m.č. DÚBRAVKA
Katastrálne územie: 806 099 Dúbravka

Údaje aktuálne k : 13.03.2018
Dátum vyhotovenia: 25.03.2018
Čas vyhotovenia : 10:22:16

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č.2392

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby					
Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr.n.	Umiest stavby
3129	1336/6	20	účelová stavba		1

Iné údaje:

Parcela 1336/6 pod stavbou je evidovaná na LV č. 847.

Legenda:

Kód druhu stavby
20 - Iná budova

Kód umiestnenia stavby
1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO)
Číslo a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 AZALEA, s.r.o., Račice 37, Nitrica, PSČ 972 22, SR
IČO: 44755864
Spoluvlastnícky podiel:

1/1

Titul nadobudnutia

Darovacia zmluva V-11380/2018 zo dňa 23.05.2018

ČASŤ C: ĎARCHY

Bez zápisu.

Iné údaje

Bez zápisu.



MAG0P011WW5U

MESTSKÁ ČASŤ
BRATISLAVA-DÚBRAVKA

MAGISTRÁT HL. M. SR BRATISLAVY	
-4-	
24 -01- 2025	
Číslo zápisnice 26343	Číslo spisu
Prílohy / listy	Výdavok

Magistrát hlavného mesta
SR Bratislavy
Primaciálne nám. 1
P.O. Box 192
814 99 Bratislava

Vaše číslo/zo dňa

MAGS OMV 54699/2024-626116
zo dňa 29.11.2024

Naše číslo

OMPaL/1367/2024/21128/PP

Vybavuje/linka

Pavol Pecení / 02/6920 2529
pavol.peceni@dubravka.sk

Bratislava

17. januára 2025


Vec : Žiadosť o stanovisko – odpoveď.

Listom číslo MAGS OMV 54699/2024-626116 zo dňa 29. novembra 2024 ste nás požiadali o stanovisko **k predaju** pozemku registra „C-KN“ **parc. č. 1336/6** – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 66 m², k.ú. Dúbravka.

Žiadateľ o predaj spoločnosť **AZALEA, s.r.o.**, IČO: 447 558 64 so sídlom 37, 972 22 Nitrica, je výlučným vlastníkom stavby so súpisným číslom 3129 – iná budova, zapísaná na LV č. 2392, ktorá je postavená na záujmovom pozemku. Predmetný pozemok je tak užívaný žiadateľom, nakoľko sa nachádza pod stavbou v jeho vlastníctve.

Mestská časť Bratislava-Dúbravka **súhlasí s predajom** predmetným pozemkom.

S pozdravom


RNDr. Martin Zaťovič
starosta



