



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

GEFAMIN, s.r.o.
Bazová 6C
821 08 Bratislava

Váš list

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 57978/2024-
606188/Lab**

V Bratislave
22.11.2024

VEC:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	GEFAMIN, s.r.o., Bazová 6C, 821 08 Bratislava
stavba:	„Garni hotel - Bazová Rekonštrukcia a nadstavba“
pozemky, parc. č., k. ú.:	xxxxx; k. ú. Nivy
miesto stavby:	Bazová ulica
žiadosť doručená dňa:	09.09.2024 – MČ Bratislava - Ružinov
druh podanej dokumentácie:	„Projektová dokumentácia pre zlúčené stavebné konanie“
spracovateľ dokumentácie:	Sumbal + Priehoda, s.r.o., Líščie údolie 42, 841 04 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Daniel Priehoda autorizovaný architekt 1428AA
dátum spracovania dokumentácie:	08/2024

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

S Ú H L A S Í

so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b) a ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 31f ods. 2 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, vydáva ako príslušný orgán územného plánovania vo veci posudzovanej stavby **záväzné stanovisko podľa § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 až 5 a ods. 9 až 12, § 40a ods. 3, 4 a 6, § 40b a § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov a § 31f zákona č. 377/1990 Zb..**

Predložená projektová dokumentácia (PD) rieši: výraznú zmenu dokončenej stavby, jej časti a zmenu jej účelu užívania na garni hotel. Predmetná časť je západnou časťou stavby, ktorá bola postavená v prvej polovici 20. storočia, obsahuje vstup a vjazd do príľahlého vnútrobloku. Časť existujúcej stavebnej hmoty je navrhnutá na asanáciu. PD deklaruje, že navrhovaná zmena dokončenej stavby má obdĺžnikový pôdorys s maximálnymi rozmermi 30,55 m x 10,75 m, má navrhnuté 1 podzemné podlažie a 4 nadzemné podlažia. Na 1.PP je navrhnutá podzemná garáž s 9 parkovacími miestami (PM), na 1.NP je navrhnutý vstupný priestor s recepciou, raňajková miestnosť so zázemím prípravy a priestory zázemia hotela. Na 2.NP až 4.NP sú riešené hotelové izby a podružné prevádzkové priestory. Na 4. NP sa okrem izieb nachádza aj kotolňa a kancelárie/administratívna časť prevádzky hotela.

Objekt je zastrešený kombináciou plochej strechy a sedlovej strechy (z uličnej strany), výška najvyššieho bodu – výška hrebeňa sedlovej strechy nad 4.NP je +13,730 m od úrovne podlahy

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP – výškovo ďalej v predloženej projektovej dokumentácii nedefinovaná).

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: vstup do objektu po rekonštrukcii bude situovaný z Bazovej ulice. Dopravne bude objekt pripojený z Bazovej ulice a z obslužnej komunikácie, ktorá vedie popred susedný polyfunkčný dom a prepája Kulíškovú ulicu s Bazovou.

Nároky statickej dopravy sú pre navrhnuté bilancie pri použití regulačných koeficientov $k_d = 1,0$ a $k_{mp} = 0,8$ vypočítané v počte 8 odstavných a parkovacích stojísk. Riešené budú v počte 9 stojísk na 1.PP prístupnom rampou z južnej strany objektu (cez polyfunkčný objekt susediaci zo západnej strany s vydaným územným rozhodnutím).

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

výmera záujmového územia:	423,00 m²
zastavaná plocha:	333,50 m²
podlažná plocha nadzemných podlaží:	1274,50 m²
podlažná plocha bytovej funkcie:	0,00 m²
podlažná plocha nebytovej funkcie:	1274,50 m²
zelen':	
na teréne:	33,60 m²
nad podzemnými konštrukciami hr. substr. > 0,5 m:	25,80 m²
započítateľná zelen':	41,30 m²
počet bytov:	0
počet hotelových izieb:	14
počet podlaží PP/NP:	1/4
počet parkovacích miest:	9

Posúdenie návrhu stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. xxxxx, k. ú. Nivy**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie, kód H**

Intenzita využitia územia:

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. 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 **pre vnútorné mesto** - regulačný kód **H**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
H	2,1	201	OV celomestská a nadmestského významu	intenzívna zástavba charakteru obchodných a kultúrno-spoločenských komplexov	0,52	0,15
				zástavba mestského typu	0,35	0,25
				zariadenia areálového charakteru a komplexy s nárokom na vyšší podiel zelene (napr. zdravotníctvo)	0,30	0,30

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

– **z hľadiska funkčného využitia územia:**

- Vo funkčnom využití územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, patria hotely ako zariadenia ubytovacie zariadenia cestovného ruchu medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy.
- Predložený návrh stavby je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):
 - Hlavné mesto považuje navrhovanú zmenu dokončenej stavby z hľadiska intenzity využitia územia za akceptovateľnú, nakoľko návrh predstavuje rozvoj územia dotknutej funkčnej plochy – rekonštrukciu a sprevádzkovanie nevyužitej budovy.
 - Z posudzovanej projektovej dokumentácie vyplýva, že sa navrhuje zmenšenie už existujúceho objemu stavby a jej hmotovo-priestorové prispôsobenie k susednej navrhovanej, už územne povolenej, stavbe. V pôvodnom stave je posudzovaná časť stavby charakterizovaná hodnotami ukazovateľov intenzity využitia územia: IZP = 0,90; IPP = 3,12; KZ = 0,08. Pre navrhovaný stav sa hodnota týchto ukazovateľov mení nasledovne: IZP = 0,79; IPP = 3,01; KZ = 0,10.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že navrhovaná stavba je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, opierajúc sa o zásady a regulatívy záväznej časti ÚPN, orgán územného plánovania z hľadiska ním chráneného verejného záujmu **uplatňuje záväzné podmienky** v nasledovnom rozsahu:

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- Predmetnú zmenu dokončenej stavby (garni hotel) požadujeme skolaudovať len ako nebytovú budovu.
- Vjazd do podzemnej garáže cez susednú navrhovanú stavbu akceptujeme, avšak toto záväzné stanovisko nerieši zmenu predmetnej susednej stavby „Hotel garni a bytový dom na Bazovej ulici v Bratislave“ na pozemku parc. č. xxxxxx, xxxxxx, k.ú. Nivy, pre ktorú bolo vydané územné rozhodnutie č. SÚ/CS 3628/2023/5/HST20. Pre potreby zmeny uvedeného územného rozhodnutia je potrebné požiadať hlavné mesto SR Bratislavu o záväzné stanovisko a predložiť príslušnú projektovú dokumentáciu.
- V rámci navrhovanej zmeny dokončenej stavby sú riešené aj 4 skupiny miestností, ktoré sú označené ako apartmán, ale v kapacitných bilanciách posudzovanej projektovej dokumentácie sú zaradené medzi hotelové izby. Požadujeme, aby navrhované apartmány boli v celej projektovej dokumentácii označené/pomenované ako hotelové izby.
- V údajoch o plošných bilanciách stavby a v kapacitných údajoch stavby evidujeme chyby, tieto je potrebné do ďalšieho stupňa PD opraviť (tieto chyby nemajú vplyv na posúdenie stavby, vyhodnotenie súladu s ÚPN bolo na základe našich prepočtov).

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07.09.2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy;
- rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:
 - zvyšovať podiel plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, komunikácií a parkovísk;
 - vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi, živými plotmi, trávnatými plochami a mestskými lúkami so zastúpením druhov reprezentujúcich miestnu faunu a flóru so schopnosťou adaptácie na zmenu klímy v jej čo najširšej možnej diverzite;
 - zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a terás do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadrživacej schopnosti podlažia;

- zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania;
- zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znižovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály.

K navrhovanej stavbe sa **Mestská časť Bratislava – Ružinov** nevyjadrila v zmysle § 31f ods.6 zákona č. 377/1990 Zb.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k navrhovanej stavbe v zmysle ustanovení § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, na podklade odborného posúdenia oddelení magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona č. 377/1990 Zb. a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, uplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia tieto podmienky:

- Pre parkovanie bicyklov pre návštevníkov žiadame vybudovať kryté uzamknuteľné cyklistické státie, s kapacitou navrhnutou podľa TP 085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry.
- Pre parkovanie bicyklov pre zamestnancov žiadame vybudovať kryté uzamknuteľné cyklistické státie, s kapacitou navrhnutou podľa TP085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry (plnenie podmienok podľa § 151, ods. 3 Zákonníka práce).
- Stavebné úpravy chodníka v celom rozsahu stavby pozdĺž Bazovej ul., ako aj prípadné dopravné značenie, žiadame riešiť ako súčasť stavby pri rešpektovaní platných technických noriem, technických predpisov a vyhlášok.

Informujeme, že ku kolaudácii stavby bude potrebné preukázať funkčný dopravný prístup na 1.PP stavby, kde je riešené parkovanie vozidiel.

UPOZORNENIE:

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

Upozorňujeme, že z dôvodu napojenia podzemia cez susedný objekt, čím dochádza k prevádzkovému prepojeniu stavby so susednou stavbou, sa jedná o prístavbu stavby „Hotel garní a bytový dom na Bazovej ulici v Bratislave“ na pozemku parc. č. xxxxxx, xxxxxx, k.ú. Nivy.

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

V prípade, že stavebník uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku či správy hlavného mesta SR Bratislavy, je potrebné tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

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.

Stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko 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.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza záväzné stanovisko dotknutého orgánu požadované podľa osobitných predpisov a stanovisko dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov.

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. 4 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.

Príloha: potvrdené výkresy: Overený zastavovací plán /Situácia, M 1:300/

Co: MČ Bratislava – Ružinov
potvrdené výkresy: Overený zastavovací plán /Situácia, M 1:300/
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Juraj Šujan v.r.
hlavný architekt