

**B.IN.G. s.r.o.**
Šamorínska 55A
821 06 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
09.12.2016	MAGS OUIK 39150/17-59585	Ing.arch.Hanulcová	28.03.2017

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	BAKER UNCHAINED s.r.o., Bratislava		
investičný zámer:	Objekt prechodného ubytovania, Bakošova ul.		
žiadosť zo dňa: 09.12.2016	doplnenie dňa 07.03.2017		
typ konania podľa stavebného zákona:	zmena stavby pred dokončením		
druh podanej dokumentácie:	projekt pre zmenu stavby pred dokončením		
spracovateľ dokumentácie:	AP-Projekt s.r.o., Ing.Pavel Achberger, reg.č. 2409*A*1		
dátum spracovania dokumentácie:	04/2016 – rev.03/2017		

Predložená dokumentácia rieši:

Predmetom dokumentácie pre zmenu stavby pred dokončením je nedostavaná časť C polyfunkčného objektu na Bakošovej ulici. Časť A a B tvoria 12-podlažné bytové domy, ktoré boli skolaudované v r. 2012. V súčasnosti je objekt realizovaný ako hrubá stavba. Časť C (2.NP) bola pôvodne riešená ako nástup do bytových domov, obchodné prevádzky a fitnesscentrum. Po vbudovaní novej stropnej konštrukcie nad jestvujúcim 3.NP sa vytvorí jedno plnohodnotné podlažie so svetlou výškou 2600mm - 3.NP a 4.NP ako podkrovie so svetlou výškou min.1750mm. Presvetlenie podkrovia je pomocou strešných okien. V predloženej dokumentácii je navrhované využitie objektu C pre krátkodobé ubytovanie vytvorením obytných buniek – 29 apartmánov. Z hľadiska vnútornej dispozície sa predpokladá vytvorenie samostatných ubytovacích buniek apartmánového typu s jednou až tromi obytnými miestnosťami a plne funkčným zázemím – WC, kúpeľňa a kuchynka. Súčasťou riešenia je vytvorenie vstupnej zóny s vrátnicou zabezpečujúcou kontrolovaný vstup do objektu a plniacu funkciu recepcie. Na zabezpečenie prevádzky sú v objekte navrhnuté skladové priestory, priestory pre upratovačku ako aj technické zázemie. Ubytovacie bunky na 2.NP – vstupné podlažie majú pred svojím apartmánom k dispozícii malú terasu.

Dopravné pripojenie objektu z Bakošovej ulice ostáva zachované. Statická doprava bola riešená pre časť A,B, aj C polyfunkčného objektu spoločne v dvojpodlažnej hromadnej garáži (1.PP, 1.NP).

Nároky na statickú dopravu pre menenú časť stavby C v zmysle predloženého výpočtu predstavujú 33 parkovacích stojísk. Z dôvodu nedostatočnej kapacity garáže investor navrhuje riešenie parkovacích stojísk na ulici Podháj.

Predložená aktualizovaná dokumentácia obsahuje výpočet nárokov na statickú dopravu a situáciu riešenia parkovacích státi na ulici Podháj. Taktiež je v technickej správe uvedené, že technické riešenie rozšírenia parkovacej kapacity na ulici Podháj na minimálne 45 parkovacích miest bude predmetom samostatnej projektovej dokumentácie. Pôvodná technická správa obsahovala bilanciu nárokov na statickú dopravu pre celý objekt – pôvodné časti A, B, ako aj zmenenú časť C. Z uvedeného výpočtu vyplývalo, že celková potreba predstavuje 189 parkovacích miest, z toho je v zmysle doloženého kolaudačného rozhodnutia existujúcich 144 v garáži polyfunkčného objektu, taktiež sú vyznačené parkovacie stojiská na ul. Podháj v zmysle doloženého užívacieho povolenia objektu SO 03. V súhrnnej technickej správe sa uvádza, že potrebné nové státi budú riešené na ulici Podháj a technické riešenie rozšírenia parkovacej kapacity na ulici Podháj na minimálne 45 parkovacích miest bude predmetom samostatnej projektovej dokumentácie.

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 investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch:

- **viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101**

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiaru ochranu a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

Intenzita využitia územia:

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

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

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré

reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Navrhované nové využitie stavby pre apartmánové bývanie nie je z hľadiska funkčného využitia v rozpore s funkčným využitím územia. Zmenou stavby pred dokončením nedochádza k zmene stavebného objemu ani pôdorysného tvaru, výška objektu zostáva zachovaná +13,050m od $\pm 0,000$ = výške podlahy 1.NP.

Z hľadiska funkčného využitia územia predložený 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 prechodného ubytovania
na parcele číslo:	598/48
v katastrálnom území:	Lamač
miesto stavby:	Bakošova 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 predloženej projektovej dokumentácie ako objekt prechodného ubytovania
- v prípade zmeny funkčného využitia (aj časti objektu) požadujeme investičný zámer predložiť opätovne na posúdenie

- z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia so zmenou stavby pred dokončením súhlasíme s podmienkami:

- ku kolaudácii a užívaniu zmeny časti C stavby v zmysle predloženého doplnenia dokumentácie bude preukázaný vybudovaný dostatočný počet parkovacích miest podľa výpočtu vykonaného v súlade s platnou STN (t.j. minimálne 189 parkovacích miest – celkovo pre objekty A,B,C)
- pri prípadnom návrhu zmien na ulici Podháj budú rešpektované a zohľadnené výhľadové dopravné stavby:
 - v zmysle platného Územného plánu hl. m. SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, je na ulici Podháj plánované vedenie trolejbusovej trate
 - v zmysle Územného generelu dopravy, rok 2015, je na ulici Podháj plánované vedenie cyklotrasy O7– predmetný úsek nadväzuje na v súčasnosti pripravovaný cyklochodník – prepojenie Dúbravky a Lamača v úseku Na vrátkach – Hodonínska a bude slúžiť ako prístupová cesta do prírodného prostredia Malých Karpát

- 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

UPOZORNENIE:

Apartmenty patria medzi nebytové budovy určené na krátkodobé pobyty a nie je možné ich klasifikovať ako budovy na bývanie.

Upozorňujeme na nezrovnalosti v predloženej dokumentácii:

- technická správa str. 2, časť 2.2 Požiadavky na celkové dispozičné riešenie – cit.: *Navrhovaný objekt je zalomeného pôdorysu v tvare písmena „L“. Časť rovnobežná s východnou hranicou má 6.NP, pričom v jadre „D“ je navrhované ustúpené siedme nadzemné podlažie. Časť rovnobežná so severnou hranicou pozemku má 8.NP prístupných z jadier „A“ a „B“.....*
- nesúlad dátumu vyhotovenia projektu na jednotlivých výkresoch: časť E.01 – Architektonicko – stavebné riešenie – Technická správa – dátum apríl 2016, súhrnná technická správa – dátum rev. marec 2017, situácia – nový stav (52 parkovacích státí) – dátum 11.2016, výkresy: búracie práce – dátum 03.2016, ostatné výkresy – dátum revízie 03.2017,

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

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

Príloha – potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Lamač + potvrdená situácia - nový stav (52 parkovacích státí)
Magistrát – ODI, OUIK