



ANDELOVÁ & Co., s.r.o.
Tomášikova 10H
821 03 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
14.11.2019 MAGS OUIIC 59281/19-488877 Ing. Mosná /59356508 24.02.2020

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	HOTEL BLUE s.r.o., Riazanská 38, 831 03 Bratislava
investičný zámer:	„HOTEL BLUE – NADSTAVBA – zmena dokončenej stavby“, Riazanská ul., kat. úz. Nové Mesto
žiadosť zo dňa:	18.11.2019
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	s_form. spol. s r.o., Studenohorská 27, 841 03 Bratislava, Ing. arch. Juraj Šimek, reg. č. 0196 AA
Dátum spracovania dokumentácie:	09/2019

Predložená dokumentácia rieši:

zmenu dokončenej stavby, ktorá pozostáva z nadstavby jedného nadzemného podlažia a zo stavebných úprav existujúceho hotela, ktorý má 5.NP a zastrešený je plochou strechou, pričom na streche sa nachádzajú 2 pochôdzne terasy, šachta a výtáhová šachta, o max. výške +18,191 m. Celková plocha strechy je 115,33 m². Hotel Blue sa nachádza na rohu ulíc Riazanská a Halašova a vznikol prestavbou a nadstavbou staršieho objektu v roku 2004. V súčasnosti ide o 5-podlažný objekt so suterénom, ukončený plochou strechou s výraznými rímsami po obvode. Navrhovaná nadstavba (6.NP) je uvažovaná v pôdorysnom tvare písmena „L“ s max. rozmermi 13,74 m x 15,20 m. Primárnu nosnú konštrukciu budú tvoriť oceľové dvakrát zalomené rámy, s osovou vzdialenosťou prevažne 1250 mm. Osadené budú v oboch smeroch a vzájomným spojením vytvoria priestorovú konštrukciu. V strednej časti nad existujúcim schodiskom bude z plochej časti nadstavby vyčnievať o cca 645 mm nové vyvýšenie schodiskového priestoru, s pôdorysom 4,8 m x 3,0 m. Strecha bude mať výšku +18,570 m a max. výška strechy s vyvýšením bude +19,285 m. Na juhozápadnej strane nadstavby je navrhnutý vikier, v dĺžke 10 m a v jeho úseku sa primárne rámy zalomia jedenkrát v pravom uhle, čím sa vytvorí súvislý pás okien. Na primárne oceľové rámy sa uložia drevené nosníky a naskrutkujú sa veľkoplošné OSB dosky. Strecha bude plochá s plytko

zošikmenými časťami strechy. Zámerom nadstavby o 1 nadzemné podlažie je vytvorenie priestoru pre hotelových hostí, a to rokovacej miestnosti (klubovne, alebo školiacej miestnosti). Na 6.NP je ďalej navrhnutá chodba, sklad, výťahová šachta, šachta a WC. Celková plocha 6.NP bude 167,62 m². Konštatujeme, že predmetnou nadstavbou sa nezvyšuje kapacita hotela. Vzhľadom na skutočnosť, že navrhovaná nadstavba bude slúžiť iba ubytovaným hosťom a nadstavbou nedochádza k zmene kapacity hotela, nedochádza ani k zmene nárokov na riešenie statickej dopravy. Celková plocha pozemkov je 517 m², zastavaná plocha objektu je 258,90 m² a podlažná plocha nadzemných častí má 1422,62 m². Z porovnania plošných údajov vyplýva, že vzrastie iba index podlažných plôch, a to z IPP = 2,42 na IPP = 2,75; čo predstavuje 11,78 % nárast na predmetných pozemkoch.

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. xxxxxxxxxxxx, stanovuje funkčné využitie územia: **viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, stabilizované územie.**

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.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: viacpodlažné bytové domy

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania - zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Prípustné v obmedzenom rozsahu:

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bytové domy do 4 nadzemných podlaží, rodinné domy v doplnkovom rozsahu, zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu, pokiaľ nie sú súčasťou lokálnych centier, zariadenia telovýchovy a voľného času, zariadenia sociálnej starostlivosti rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu, zariadenia drobných prevádzok služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

Pozemky sú 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. Meradlom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho

územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné vo vnútornom meste, kde sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby.

Konštatujeme, že v predmetnej lokalite sú pozdĺž ulice Riazanská vybudované viacpodlažné bytové domy so 4-mi nadzemnými podlažiami s podkrovím, alebo 5-mi nadzemnými podlažiami s obytnými podkrovmi a sú radené do uličného (líniového) spôsobu zástavby. Predložený návrh nadstavby o 1 nadzemné podlažie využíva potenciál daného stabilizovaného územia, v súlade s významom a potrebami lokality. Investičný zámer svojou funkciou, tvarom a veľkosťou dodržiava charakteristické princípy a požiadavky na dotvorenie stabilizovaného územia. 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 umiestnením stavby:	„HOTEL BLUE – NADSTAVBA – zmena dokončenej stavby“
na parc. č.:	xxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Nové Mesto
miesto stavby:	lokalita ulíc Riazanská a Halašova

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 ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy
- 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.

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

1x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OUIK, ODI

