

**PETRING s.r.o.**
Nám. Hraničiarov 6/B
851 03 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS OUIK 61851/2020-449934 Ing.arch.Hanulcová/199 28.12.2020

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	THORIN a.s., Bratislava
stavba:	Ubytovacie zariadenie – ul. J. Jonáša, Bratislava - Devínska Nová Ves
žiadosť zo dňa:	15.10.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie – <u>zmena</u> 10/2020
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Severín Kliský, reg.č.0381 AA
dátum spracovania dokumentácie:	10/2020

Hlavné mesto SR Bratislava listom zo dňa 24.06.2020 vydalo Odpoveď na žiadosť o vydanie záväzného stanoviska k investičnej činnosti č. MAGS OUIK 36588/2019-500464 na uvedený investičný zámer, v ktorej o.i. požadovalo, aby investor preukázal, že je vlastníkom inžinierskych stavieb parkoviska, ktoré sa na jeho pozemku nachádzajú a účel na aký boli postavené a určené ich užívanie, t.j. že tieto parkoviská vlastní a že neboli určené na užívanie pre iný objekt. Zároveň poukázalo na skutočnosť že predloženým navrhovaným riešením statickej dopravy pre novonavrhovaný objekt a riešenie statickej dopravy v lokalite so súčasným deficitom parkovacích miest nebola v plnom rozsahu splnená požiadavka zo stanoviska k investičnému zámeru, ktoré hl. mesto vydalo pod č. j. MAGS OUIK 53891/2018-4425935 dňa 22.01.2019, nakoľko samotný novonavrhovaný objekt preukázal v zmysle výpočtu podľa platnej STN 73 6110/Z2 potrebu vybudovania 60 stojísk výlučne pre navrhovaný objekt ubytovne.

Dňa 15.10.2020 investor v zastúpení spoločnosti Petring s.r.o., predložil prepracovanú projektovú dokumentáciu uvedenej stavby opakovane na zaujatie záväzného stanoviska hlavného mesta.

Zásadné zmeny oproti predchádzajúcej projektovej dokumentácii:

- parkovacie miesta nie sú navrhované na existujúcich spevnených plochách
- je navrhnutá podzemná garáž s príjazdovou rampou
- znížil sa počet zamestnancov v jednej zmene zo 7 na 5 (2 chybné, 1 recepcný, 1 vedúci, 1 údržbár)

Primaciálny palác, III. poschodie

TELEFÓN
02/59 35 64 35BANKOVÉ SPOJENIE
ČSOB: 25829413/7500IČO
603 481INTERNET
www.bratislava.skE-MAIL
primator@bratislava.sk

- výpočtom požadovaný počet parkovacích miest je 59, navrhovaných je 61 PM
- o 25 cm sa zdvihla úroveň podlahy 1.NP $\pm 0,000$ z pôvodných 165,40 na 165,65m n.m., úpravou konštrukčných výšok podlaží však výška atiky plochej strechy zostala nezmenená v úrovni 190,50m n.m.
- zväčšila sa celková plocha pozemku z 2678m² na 2752m² zahrnutím existujúceho chodníka na hrane zníženej spevnenej plochy do celkovej výmery plochy pozemku, keďže existujúci chodník preruší navrhovaná príjazdová rampa do garáže, bude tento zrušený a presunutý nad rampu bližšie k ubytovni do polohy kde budú môcť pod ním prechádzať autá do garáže. Na miesto zrušeného chodníka sa rozšíri trávnatá plocha
- zastavaná plocha sa zväčšila o 9,0m² z 582m² na 591m²
- počet navrhnutých parkovacích miest (PM) sa zvýšil zo 60 na 61 PM
- ostatné zmeny boli zapracované v grafickej časti dokumentácie

Predložená dokumentácia rieši:

objekt prechodného ubytovania, ktorého účelom bude ubytovacie zariadenie s krátkodobým prechodným ubytovaním pre zamestnancov podniku VW Slovakia s možnosťou parkovania pri objekte na teréne a v podzemnej garáži. Objekt má navrhovaný obdĺžnikový pôdorys, orientovaný v smere severozápad-juhovýchod. Základná hmotová koncepcia objektu predstavuje jednoduchú osempodlažnú hranolovú hmotu naviazanú na existujúci objekt zapusteným uskočeným modulom. Zastrešený je plochou strechou, časť prízemnia je osadená na stĺpoch a je podpivničená. Terén pod objektom bude upravený a bude určený pre zázemie ubytovne a pre statickú dopravu. 1.PP bude určené na parkovanie osobných motorových vozidiel, na odloženie bicyklov v sklade, pre technické zázemie objektu a vertikálne komunikačné jadro. Na 1.NP sú situované priestory vstupu, spoločenská miestnosť, recepcia, kancelária, hygienické a technické zázemie. Ostatná časť na stĺpoch bude určená na parkovanie osobných motorových vozidiel. 2.NP - 8.NP sú takmer rovnaké, líšia sa v štruktúre obslužných priestorov na jednotlivých podlažiach. Na každom podlaží sa nachádza 15 ubytovacích buniek. Celkový počet ubytovacích buniek je 105 a počet ubytovaných bude 210. Celkový počet zamestnancov je navrhovaných 5 v jednej zmene (2 chyžné, 1 recepčný, 1 vedúci a 1 údržbár). Objekt je situovaný pri ulici Jána Jonáša v blízkosti existujúcich bytových domov a ubytovne. Dopravný prístup je po existujúcich komunikáciách. Statická doprava je riešená v počte 61 parkovacích stojísk. Výška atiky plochej strechy objektu od $\pm 0,000$ ($\pm 0,000 = 165,65\text{m n.m.}$) = +24,85m = 190,50m n.m.

Bilančné údaje:

celková plocha riešeného pozemku:	2752m ²
zastavaná plocha:	591m ²
plocha zelene:	1157m ²
celková podlažná plocha:	4378m ²
počet parkovacích miest:	61
celkový počet ubytovacích jednotiek:	105

Členenie stavby – dotknuté pozemky:

- SO – 01 Ubytovacie zariadenie – Hlavný objekt – p.č. xxxxxxxxxxxxxx
- SO – 02 Príprava územia
- SO – 03 Prekládka káblov NN – p.č. xxxxxxxxxxxxxx
- SO – 04 Ochrana telekomunikačných káblov ST – p.č. xxxxxxxx
- SO – 05 Prípojka SLP – p.č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- SO – 06 Prípojka NN – p.č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- SO – 07 Areálové osvetlenie – p.č. xxxxxxxx
- SO – 08 Vodovod – p.č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

SO – 09 Splašková kanalizácia – p.č.xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
 SO – 10 Dažďová kanalizácia – p.č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
 SO – 11 Prípojka plynu – p.č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
 SO – 12 Areálové komunikácie a parkovisko – p.č. xxxxxxxxxxxxxxxx
 SO – 13 Malá architektúra – p.č.xxxxxxxx
 SO – 14 Sadové úpravy

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. xxxxxxxxxxxxxxxx stanovuje funkčné využitie územia: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201**

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

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, pristavieb, 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 zložitost', 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.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť:

- **vo vonkajšom meste** sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského typu, prevláda uličná zástavba lemujúca mestské komunikácie. Pre vonkajšie územie sú charakteristické komplexy zástavby, areály, územia bytovej zástavby sídliskového typu a rozsiahle územia najmä izolovanej zástavby rodinných domov. V dotváraní území je rovnako ako v predošlých prípadoch potrebné **rešpektovať diferencovaný prístup podľa**

jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

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).

Vyhodnotenie ukazovateľov intenzity využitia územia na záujmové pozemky parc.č. xxxxx xxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Devínska Nová Ves podľa údajov z predloženej dokumentácie:

Výmera pozemku: 2752m²

Zastavaná plocha: 591m²

IZP = 0,215 = 0,22

Podlažná plocha: 4378m²

IPP = 1,59 = 1,6

Plocha zelene: 1157m²

KZ = 0,42

Vyhodnotenie ukazovateľov intenzity využitia územia na celú funkčnú plochu:

Celková plocha funkčnej plochy: 67700m²

Zastavaná plocha vo funkčnej ploche: 13700m²

z toho priemerný : IZP = 0,20

Podlažná plocha vo funkčnej ploche: 57340m²

z toho priemerný : IPP = 0,84

plocha zelene vo funkčnej ploche: 32400m²

z toho priemerný: KZ = 0,48

Vyhodnotenie ukazovateľov intenzity využitia územia na celú funkčnú plochu so započítaním bilančných údajov navrhovanej stavby ubytovacieho zariadenia :

Celková plocha funkčnej plochy: 67700m²

Zastavaná plocha vo funkčnej ploche: 14300m²

z toho priemerný : IZP = 0,21

Podlažná plocha vo funkčnej ploche: 61700m²

z toho priemerný : IPP = 0,91

plocha zelene vo funkčnej ploche: 31500m²

z toho priemerný: KZ = 0,46

Podľa porovnania s príľahlou rozvojovou funkčnou plochou č. 201, kód reg. G, ktorá pre dané územie stanovuje pre rozvoľnenú zástavbu:

IPP max. = 1,8 – návrh = 1,6 – vyhovuje

IZP max. = 0,23 – návrh = 0,22 – vyhovuje

min.KZ = 0,20 – návrh = 0,42 – vyhovuje

Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania sú základnou podmienkou využitia danej funkčnej plochy. Navrhovanou intenzitou využitia územia (IZP=0,22, IPP=1,8, KZ=0,42) investičný zámer rešpektuje záväzné regulačné prvky intenzity využitia územia vo funkčnej ploche – občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, stabilizované územie, viažúce sa k príľahlej rozvojovej ploche s kódom regulácie G (IZP max.

=0,23; IPP max.=1,8; KZ min.=0,20) pre priestorové usporiadanie – rozvoľnená zástavba. Z hľadiska funkčného využitia územia a z hľadiska intenzity využitia územia konštatujeme súlad s UPN. Stavba nemá vplyv na limitovaný podiel funkcie bývania vo funkčnej ploche.

Z uvedeného vyplýva, že navrhovaný 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:	Ubytovacie zariadenie – ul. J. Jonáša, Bratislava - DNV
na parcele číslo:	parc.č. xxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Devínska Nová Ves
miesto stavby:	ul. Jána Jonáša

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:** nemáme pripomienky
- ✓ **z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia** k predloženej projektovej dokumentácii **uvádzame: návrh statickej dopravy bol preriešený a parkovacie miesta budú umiestnené nasledovne:**
 - *18 parkovacích státí (ďalej len PS) kolmo umiestnených popri existujúcej účelovej komunikácii (so súhlasom vlastníka pozemku a účelovej komunikácie Volkswagen Slovakia a.s.)*
 - *6 PS obojstranne kolmo umiestnených na príjazdovej komunikácii k navrhovanému objektu ubytovne*
 - *18 PS pod navrhovaným objektom na I.NP*
 - *19 PS pod objektom ubytovacieho zariadenia v garáži na I.PP*

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti **k umiestneniu stavby v zmysle predloženej projektovej dokumentácie** neuplatňujeme pripomienky

- ✓ **z hľadiska ochrany životného prostredia:**
 - vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 z 07. 09. 2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky 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

✓ **z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava žiada:**

V zmysle platnej normy STN 736110 Z1 žiadame na všetkých navrhovaných parkovacích plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch za sebou realizovať výsadbu vysokej zelene v počte minimálne jeden strom na štyri parkovacie miesta v priestore medzi protiľahlými stojiskami.

✓ **z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:**

- Zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území.
- V ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav.

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 a 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.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Príloha:

- 1. potvrdená situácia doprava – výkres č.11 z 10/2020
- 2. výkres širších vzťahov - výkres č.1 z 10/2020

Co:

- MČ Bratislava – DNV, Stavebný úrad + potvrdené kópie uvedených výkresov
- Magistrát – OUP, ODI