

**D.L.M. PLUS, s.r.o.**  
**Brančská 11**  
**851 05 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
05.05.2020	MAGS OUIK 49330/20-176990	Ing. Simeunovičová /257	27.08.2020

Vec:

**Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>NEXT PROJECT, s.r.o., Šancová č.4, 811 04 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Zmena účelu využitia existujúcej stavby na „Hostel Dunajská xx, Bratislava I.- Staré Mesto“</b>
žiadosť zo dňa:	<b>05.05.2020, doplnená dňa 27.07.2020</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>zmena účelu využitia existujúcej stavby z administratívy na hostel</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre stavebné povolenie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Pavel Suchánek</b>
dátum spracovania dokumentácií:	<b>10/2019</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** zmenu účelu využitia stavby administratívneho objektu, na pozemku parc. č. xxxxx v k.ú. Staré Mesto na „Hostel Dunajská 72“. Objekt, ktorý je na liste vlastníctva vedený ako „iná budova“ je pôdorysného tvaru „L“, má jedno podzemné podlažie, ktoré nie je pod celým pôdorysom stavby a 4 nadzemné podlažia, pričom 4.NP je podkrovia prekrývané šikmými strechami s vikiermi. Hlavný vstup do budovy ostáva nezmenený a je z Dunajskej ulice. Pôvodne bol objekt na nároží ulíc Dunajskej a Ul. 29.augusta využívaný ako administratívna budova, t. č. je pomerne dlhé obdobie nevyužívaný. Zmena funkcie vyžaduje zmenu vnútornej dispozície objektu, nedotkne sa vonkajšieho objemu stavby. Celkovo je v budove navrhnutých 24 izieb, pre 140 hostí. Okrem troch izieb typu En Suite sú ostatné bez vlastného sociálneho zázemia, toto sa nachádza na spoločných chodbách. Okrem izieb a hygienického zázemia sú v hosteli navrhnuté: na 1.NP recepcia, spoločná jedáleň s kuchynkou a spoločenská miestnosť, kotolňa, upratovacia komora, sklad, technické miestnosti a na 1. PP sklad batožiny, plynomerňa a práčovňa so sušiarňou. Aktuálne predložená dokumentácia nerieši nároky statickej dopravy. Prevádzku počas špičky budú v „Hosteli Dunajská 72“ zabezpečovať 2 zamestnanci na recepcii, 6 chyžných a 1 pracovník údržby.

Výmera pozemku je 398 m<sup>2</sup>, a okrem malého vnútorného dvorčeka s výmerou cca 39 m<sup>2</sup>, ktorý slúži ako terasa pre ubytovaných, prístupná z chodby a spoločenskej miestnosti na 1.NP, je celý ostatný pozemok zastavaný stavbou.

Údaje k zámeru v zmysle predloženej dokumentácie

Výmera stavebného pozemku:	398 m <sup>2</sup>
Zastavaná plocha:	359 m <sup>2</sup>
Podlažná plocha:	1256,5 m <sup>2</sup>
Spevnené plochy:	39 m <sup>2</sup>

**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, súčasťou ktorého je záujmová parc. č. xxxx je stanovené funkčné využitie územia:

**viacpodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **101** (tabuľka C.2.101 v prílohe).

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 požiarnu 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.

Pozemky predmetného objektu je súčasťou územia, pre ktoré je v platnosti územnoplánovacia dokumentácia na zonálnej úrovni - **územný plán zón Dunajská**, zmeny a doplnky 2005 (ďalej ako „ÚPN –Z“), schválený uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 254/2007 dňa 22.11.2007, záväzná časť je vyhlásená všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta SR Bratislavy č. 8/2007 s účinnosťou od 01.januára 2008.

V zmysle uvedenej územnoplánovacej dokumentácie je pozemok parc. č. xxxx súčasťou regulačného bloku č. 19/2. Riešený objekt je podľa záväzného výkresu č. 4: Výkres hmotovo-priestorovej regulácie územia zadefinovaný je ako objekt stavebne ukončený 3+po (podlažnosť + typ strechy) v celom svojom rozsahu.

Pre regulačný blok č. 19/2 sú stanovené nasledovné záväzné regulatívy funkčného a hmotovo - priestorového usporiadania územia:

### **BLOK Č. 19/2**

#### **Záväzná časť**

Vymedzenie bloku ulicami:

Dunajská, 29.augusta, Grösslingova, Lazaretská

Plocha bloku: **1,95 ha**

#### Regulatívy priestorového usporiadania:

Stavebné čiary:

Dunajská Kompaktná zástavba

29.augusta Kompaktná zástavba

Grösslingova Kompaktná zástavba

Lazaretská Kompaktná zástavba

Typ strechy: šikmé strechy s možným využitím podkroví, Dunajská 58-64 ploché strechy

Podlažnosť: 3-5 NP+ustupujúce podlažie

7-8 NP Dunajská

Regulatívy funkčného využitia:

Zachovať dominantnú funkciu bývania. Kompaktná vnútrobloková zeleň, plocha 1900m<sup>2</sup>

Neprípustné funkcie:

Výroba s negatívnym vplyvom na životné prostredie, sklady, trvalé stavebné dvory a predajne stavebnín, mechanické a údržbárske dielne, čerpacie stanice a autoservisy, malovýroba s negatívnym vplyvom na prostredie, pracovne a čistiarne väčšieho rozsahu, zberne surovín.

**Bilančné údaje:**

**Index zastavania bloku:   stav 0,44       návrh 0,48**

**Index podlažnej plochy:   stav 1,90       návrh 1,92**

Po posúdení predloženej dokumentácie konštatujeme, že uvažovaný zámer je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, aj s Územným plánom zóny Dunajská v znení zmien a doplnkov.

**Hlavné mesto SR Bratislava  
S Ú H L A S Í**

so zmenou účelu využitia stavby:	„Hostel Dunajská xx, Bratislava I.- Staré Mesto“
na parc č.:	xxxxx
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Dunajská ul. – Ul. 29. augusta

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:**

- Stavebné úpravy nehnuteľnosti realizovať podľa predloženej projektovej dokumentácie a plne rešpektovať všetky pripomienky a požiadavky Krajského pamiatkového úradu Bratislava, ktoré sú uvedené v rozhodnutí č. KPUBA-2019/25220-2/105286/AUG zo dňa 22.01.2020.
- Objem a výška objektu ostanú nezmenené, čím nedochádza k zmene regulatívov na stavebnom pozemku, ani vo funkčnom bloku.

**z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**konštatujeme:

- Riešenie nárokov statickej dopravy nie je obsahom projektovej dokumentácie. Autor projektovej dokumentácie uvádza, že poloha v centre mesta neďaleko pešej zóny je viac ako priaznivá pre funkciu ubytovacieho zariadenia – hostel. Lokalita má výhodnú polohu z hľadiska prístupnosti, nakoľko stavba je situovaná cca 350 m od Autobusovej stanice Mlynské nivy, čiže okrem pešej dostupnosti a prístupnosti mestskou hromadnou dopravou, môžu návštevníci prísť pohodlne i diaľkovými spojmi.
- V projekte ide o zmenu vnútorného dispozičného riešenia objektu s historickým vzhľadom v dôsledku zmeny jeho funkčného využitia. Existujúci objekt zaberá takmer celý pozemok. Na pozemku nie je možné riešiť parkovanie. S ohľadom na polohu objektu, jeho funkciu slúžiacu pre nenáročného klienta, veľmi dobrú prístupnosť verejnou dopravou, ako aj vzhľadom na politiku hlavného mesta na preferenciu verejnej dopravy nad individuálnou, neuplatňujeme k riešeniu dopravného vybavenia objektu požiadavky a k zmene funkcie nemáme námietky.

**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.

**Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia a adaptácie na zmenu klímy Hlavné mesto SR Bratislava žiada:**

- 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.
- zachytávanie zrážkových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území.

**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.

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.

Časť dokumentácie – Architektonicko-stavebné riešenie, sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Príloha: PD + potvrdená celková situácia stavby,  
Co: MČ Bratislava – Staré Mesto + potvrdená celková situácia stavby,  
Magistrát – ODI, OUI – archív;