



D.L.M.PLUS, s.r.o.
Brančská 11
85105 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS OUIC	Ing. arch. Labanc / 213	10. 01. 2020
	57246/19-470062		

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	BA Business Center s.r.o., Plynárenská 1, 829 09 Bratislava
stavba:	Stavebné úpravy BBC I
žiadosť zo dňa:	24. 10. 2019; doplnená dňa: 29. 10. 2019
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení stavby
druh podanej dokumentácie:	projekt k dodatočnému stavebnému povoleniu
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Michaela Farkašová číslo autorizačného osvedčenia: 2170 AA
dátum spracovania dokumentácie:	08. 2019

Pôvodná budova BBC I bola v roku 1996 skolaudovaná ako „Polyfunkčný areál” s prevažujúcou funkciou administratívy s obchodnými prevádzkami v parteri a na 2. nadzemnom podlaží, apartmánmi na 7. n.p., situovaný na parcelách, ktoré lemujú ulice Plynárenská, Prievozska, Jarabinkova. Pôvodný areál BBC I pozostával zo štyroch objektov (blokov): blok A: 7 podlažná budova; blok B: 11 podlažná budova; blok C: priemyselná hala upravená pre účely parkovania; blok D: malopodlažná budova s veľkopriestorovými kancelármi. Súčasťou tohto areálu bola aj spevnená plocha pre parkovacie státi.

V roku 2012 bola k pôvodnej stavbe BBC I pristavaná stavba BBC I Plus (kolaudačné rozhodnutie SU/CS 12387/2012/3/Pix-28), ktorá je situovaná na mieste zrušeného vonkajšieho parkoviska, asanovanej priemyselnej haly, ako aj asanovaného pôvodného bloku D. Parkovacie miesta zrušené asanáciou boli nahradené v novej budove BBC I Plus. V súčasnosti pozostáva areál BBC I z dvoch objektov: blok A: 7 podlažná budova a blok B: 11 podlažná budova.

Predložená dokumentácia dokumentuje: zrealizované úpravy jestvujúcej administratívnej budovy, ktoré boli vyvolané revíziou pôvodného projektu stavby, časť statika. Po jej vyhodnotení, ktoré bolo podložené náležitými statickými výpočtami, sa uskutočnili nevyhnutné a neodkladné odľahčenia stropných konštrukcií v „Blok A“ a dodatočné opatrenia statického zabezpečenia

stavby. Okrem uvedeného sa uskutočnili v predmetnej stavbe aj dispozičné a prevádzkové zmeny. Pôvodné prevádzkovo a stavebno-technicky nevyhovujúce dispozičné riešenie vnútorných priestorov oddelených nenosnými priečkami bolo z väčšej časti nahradené novým, pričom bolo zachované funkčné využitie. Na 1. n.p. je zachované funkčné využitie: obchodné prevádzky a reštaurácia, od 2. n.p. sú riešené administratívne priestory so zázemím. Na 7 n.p. v bloku A boli zrušené apartmány (nebytové priestory na prechodné ubytovanie). Nahradené boli priestormi funkcie administratívy.

Dopravne je stavba sprístupnená z Plynárskej a Jarabinkovej ulice. V roku 2012 bol k objektu BBC I dostavaný objekt BBC I Plus (administratívne centrum s občianskou vybavenosťou v prízemí prístupnom z parteru), pričom garáže oboch stavieb sú prevádzkovo prepojené. Nároky statickej dopravy boli v projekte posudzované spolu pre oba objekty, je v nich umiestnených celkom 376 odstavných a parkovacích stojísk, pričom celková potreba stojísk pre obidva objekty je uvedená v počte 359 stojísk.

Zastavaná plocha je 2 919 m², celková podlažná plocha je 12 935 m².

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 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 požiaru a civilnú obranu.

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

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu.

Prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä: integrované zariadenia občianskej vybavenosti, areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zeleň líniovú a plošnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu:

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, vedecko – technické a technologické parky, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

Nepripustné:

V území nie je prístupné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, rodinné domy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, autokempingy, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

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. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

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

- **vo vnútornom meste** 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 územia je 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. Táto úloha musí byť jednoznačne 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).

Predmetná stavba z funkčného hľadiska obsahuje priestory zariadení administratívy a zariadení obchodu a služieb, tieto sú zaradené medzi **prevládajúce spôsoby využitia** danej funkčnej plochy. Nakoľko došlo k dispozičným zmenám, avšak hmota a objem stavby (pozostávajúcej z bloku A a bloku B) sa nezmenili, konštatujeme, že **nedochádza k zmene intenzity využitia 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 dodatočným povolením zmeny stavby:	Stavebné úpravy BBC I
na parcele číslo:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Nivy
miesto stavby:	Plynárenská ulica

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 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

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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy:

- potvrdená kópia výkresu č. 00 (Celková situácia)

Co:

- MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdená kópia uvedeného výkresu
- Magistrát – OUP, ODI