



GUTHAUS, s.r.o.
Mýtna 48
811 07 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
10.08.2021

Naše číslo
MAGS OUIK 59305/21-515653
MAGS OUIK 40367/2022

Vybavuje/linka
Ing. Zsírosová

Bratislava
12.01.2022

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	GUTHAUS, s.r.o., Mýtna 48, 811 07 Bratislava
investičný zámer:	„Polyfunkčný bytový dom Račianska“ – zmena stavby pred dokončením
žiadosť zo dňa:	10.08.2021, doplnená: 05.10.2021 a 18.11.2021
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre dodatočné povolenie zmeny stavby pred dokončením
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Ján Chlebovec, 6391*I1
dátum spracovania dokumentácie:	05/2021, doplnenia: 10/2021 a 11/2021

Predložená projektová dokumentácia je podkladom pre konanie o dodatočnom povolení zmeny stavby polyfunkčného bytového domu pred jeho dokončením.

Vydané stanoviská a rozhodnutia na stavbu „Polyfunkčný bytový dom Račianska“: - **záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy** MAGS ORM 49496/13-294812 zo dňa 06.12.2013; - **územné rozhodnutie** č. ÚKaSP - 2014-15/2296/MIR-15 zo dňa 16.06.2015 (právoplatné dňa 06.11.2015) v zmysle rozhodnutia odvolacieho orgánu Okresného úradu Bratislava, odb. výstavby a bytovej politiky OU -BA-OVBP2-2015/81753-KOL zo dňa 22.10.2015 (právoplatné dňa 06.11.2015); - **rozhodnutie o povolení stavby** č. 1840/2018/ÚKSP/SILJ-81 zo dňa 19.11.2018 (právoplatné dňa 14.01.2019); - **rozhodnutie o povolení objektu** SO - 10 Spevnené plochy a komunikácie č. 2282/2020/ÚKSP/ŠSU/HOLV-8 zo dňa 01.07.2020 (právoplatné dňa 14.08.2020). Konanie o zmene stavby pred dokončením bolo zastavené rozhodnutím stavebného úradu č. 6056/2021/221/2020/8756/2019/UKSP/VORE-6 zo dňa 06.05.2021 a to v zmysle rozhodnutia Okresného úradu Bratislava, odb. výstavby a bytovej politiky č. OU-BA-OVBP2-2021/38363/KVJ zo dňa 31.03.2021 (právoplatné dňa 16.04.2021), ktorým bolo zrušené rozhodnutie o povolení zmeny stavby pred dokončením č. 221/2020/8756/2019/UKSP/BOLD-8 zo dňa 25.09.2020. Začatie konania o dodatočnom povolení zmeny stavby pred jej dokončením bolo oznámené listom č. 6407/2021/UKSP/VORE-ozn. zo dňa 26.07.2021.

Predložená investičná činnosť je v priamom kontakte s verejnoprospešnou stavbou „Predĺženie Tomášikovej ulice Bratislava, Vajnorská – Račianska“ (ďalej len „VPS“), na ktorú je vydané územné rozhodnutie č. ÚKaSP-2006-07/1645-RMK-655 zo dňa 09.02.2007 (právoplatnosť nadobudlo dňa 21.03.2007). Uvedená VPS prechádza severnou časťou územia prislúchajúceho k predmetnej stavbe polyfunkčného bytového domu. Hlavné mesto SR Bratislava, chrániac záujmy územného plánovania z hľadiska dopravného vybavenia upozorňuje na povinnosť rešpektovať územnú rezervu pre výstavbu VPS a to v rozsahu vymedzenom právoplatným územným rozhodnutím tak, ako je to uvedené v podmienkach tohto záväzného stanoviska.

Popis stavby podľa predloženej projektovej dokumentácie:

Polyfunkčný bytový dom je umiestnený pozdĺžne medzi ulicami Račianska a Kukučínova a podľa informácií stavebníka a predloženej projektovej dokumentácie je takmer dokončený. Stavba pozostáva z dvojpodlažnej podzemnej časti, ktorá prevádzkovo a stavebno-technicky prepája nadzemnú časť – hmotovo členenú na tri trakty usporiadané do tvaru „Z“. Severný blok C je svojimi 20-timi nadzemnými podlažiami najvyšší a dosahuje maximálnu výšku + 62,050 m (počítané od ± 0,000 = +139,00 m n.m., čo je 0,530 m nad úrovňou podlahy 1. NP). Južný blok A má 17 nadzemných podlaží a atiku vo výške + 51,800 m. Prostredný blok B spája oba vežové bloky A a C má 8 nadzemných podlaží, pričom zábradlie na streche sa nachádza vo výške + 25,065 m. Podzemné podlažia slúžia ako garáž a vytvárajú priestor pre odstavenie 352 automobilov. Nezastavaná časť strechy podzemného podlažia je pochôdzna s využitím na predzáhradky pre byty a ako terasa pred hlavným vstupom do objektu. Na 1. NP je 8 bytových jednotiek (s prislúchajúcimi prevádzkovými priestormi) a nebytové priestory, ktoré sú určené pre občiansku vybavenosť – obchodné prevádzky a na 3. NP severnej časti bloku C sa v oddelenom prevádzkovom režime nachádzajú kancelárske priestory. Na všetkých ostatných podlažiach sa nachádzajú byty, ktorých je v celom bytovom dome 285.

Nároky na pokrytie potrieb statickej dopravy sú zabezpečené vo veľkokapacitnej garáži na dvoch podzemných podlažiach (352 parkovacích miest) a na vonkajších parkovacích státiach (71 parkovacích miest), celkovo v počte 423 stojísk. Polyfunkčný bytový dom je dopravne napojený na Račiansku ulicu, odkiaľ má cez Janoškovu ulicu vjazd a výjazd do podzemnej garáže a príjazd na jednosmernú komunikáciu, ktorá stavbu obchádza z južnej, východnej a severnej strany a napája sa na jestvujúcu účelovú komunikáciu (maloobchodnej predajne Lidl) s následným vyústením na Račiansku ulicu.

Budúca výstavba umiestnenej verejnoprospešnej dopravnej stavby („Predĺženie Tomášikovej ulice Bratislava, Vajnorská – Račianska“) si vyžiada zmenu organizácie dopravy predmetnej stavby polyfunkčného bytového domu. Zmena bude spočívať v zaslepení účelovej cesty z východnej časti objektu – tým dôjde k zrušeniu výjazdu na súčasnú cestu obsluhujúcu predajňu Lidl. Účelová cesta je následne navrhnutá ako rozšírená – obojsmerná vo východnej strane a časti južnej strany a pred vjazdom/výjazdom do/z garáže je organizácia dopravy riadená prostredníctvom svetelnej signalizácie, ktorá je rovnako umiestnená aj na vjazde/výjazde do/z objektu z Janoškovej ul. Návrh počíta aj so zmenou organizácie dopravy v rámci predajne Lidl, pričom súčasné dopravné pripojenie z Račianskej ulice zanikne a bude nahradené vjazdom zo severnej strany pravým odbočením z vjazdu na predĺženú Tomášikovu ul. Výjazd z predajne bude situovaný z južnej strany a bude sa pripájať k spoločnému vjazdu/výjazdu na Janoškovu ul. (poza čerpaciu stanicu OMV), pričom na tomto mieste sa rovnako počíta s riadením dopravy prostredníctvom svetelnej signalizácie. Zrušené vonkajšie parkovacie miesta sa nahradia doplnením parkovacieho pásu z východnej strany objektu.

Členenie stavby na stavebné objekty:

- SO-02** – Predvýkop a zabezpečenie stavebnej jamy
- SO-03** – Polyfunkčný objekt
- SO-04** – Prípojka vody a areálové rozvody vody
- SO-05** – Prípojka kanalizácie
- SO-06** – Prípojka a preložka plynu
- SO-07** – Prípojka NN a preložka NN
- SO-08** – Prípojky a preložky telekomunikačných sietí
- SO-09** – Areálové a verejné osvetlenie
- SO-10** – Spevnené plochy a komunikácie
- SO-11** – Sadové úpravy
- SO-12** – Drobná architektúra
- SO-13** – Úprava križovatky Račianska - Skalická
- IO-01** – Rekonštrukcia trafostanice TS 0996-000

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii

(za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

- výmera záujmového územia:	16 634,00 m²
- zastavaná plocha:	2 268,00 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	28 034,59 m²
o podlažná plocha bytovej funkcie:	26 417,02 m²
o podlažná plocha nebytovej funkcie:	1 617,57 m²
- zeleň:	
o na teréne:	6 015,77 m ²
o nad podzemnými konštrukciami:	2 009,68 m ²
o započítateľná zeleň:	6 618,67 m²
- spevnené plochy:	6 340,55 m²
- počet bytov:	285
- počet podlaží PP/NP:	2/20
- počet parkovacích miest:	423

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 pozemky reg. „C“ parc. č. 13072,13077/3,6,9,12,13,19,20 k. ú. Nové Mesto** Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN“), stanovuje:

Funkčné využitie územia:

Zmiešané územia – zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, rozvojové územie, kód regulácie I.

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried.

Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch.

Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti.

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: bytové domy, zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried: 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, zeleň líniovú a plošnú, 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: rodinné domy, zariadenia športu, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácnosti.

Nepripustné: V území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, areálové zariadenia občianskej vybavenosti s vysokou koncentráciou osôb a nárokmi na obsluhu územia, zariadenia veľkoobchodu, autokempingy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Intenzita využitia územia:

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu **pre vnútorné mesto - regulačný kód I**.

Kód regul.	IPP max.	Kód funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
I	2,4	201	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,30	0,25

Poznámka:

index podlažných plôch (IPP) udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi plochou zelene na rastlome teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- Z hľadiska funkčného využitia a priestorového usporiadania:

Stavba polyfunkčného bytového domu je z hľadiska využitia funkčnej plochy – zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501 – v súlade s územnoplánovacou dokumentáciou a patrí medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Podiel bývania vo funkčnej ploche dosahuje 61,70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy, čo je v súlade s ÚPN, pretože nepresahuje 70 %. Severnou časťou záujmového územia prechádza umiestnená verejnoprospešná dopravná stavba „Predĺženie Tomášikovej ulice Bratislava, Vajnorská – Račianska“, čo si vyžaduje rešpektovanie územnej rezervy ako je to uvedené v podmienkach tohto záväzného stanoviska.

- Z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov posudzovanej stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia - záujmové územie	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	16 634,00 m ²		
- zastavaná plocha:	2 442,60 m²	IZP = 0,15	IZP_{max.} = 0,30
- podlažná plocha (NP):	32 602,00 m²	IPP = 1,96	IPP_{max.} = 2,40
- započítateľná zeleň:	6 301,00 m²	KZ = 0,38	KZ_{min.} = 0,22

Zrealizovaná zmena stavby pred dokončením spĺňa požiadavky ÚPN na intenzitu využitia záujmového územia, keďže indexy zastavanosti a podlažnosti na záujmových pozemkoch nepresahujú maximálne hodnoty regulatívov podľa ÚPN a koeficient zelene je vyšší ako minimálna hodnota stanovená záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie.

Zmena stavby polyfunkčného bytového domu pred jeho dokončením **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 :	„Polyfunkčný bytový dom Račianska“ – zmena stavby pred dokončením
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	13072,13077/3,6,9,12,13,19,20
v katastrálnom území:	Nové Mesto
miesto stavby:	Kukučínova, Račianska

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 dosahovania cieľov územného plánovania:

- stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia;

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia a tvorby verejného priestoru:

- prehodnotiť celkový koncept tvorby a ohraničenia súkromných predzáhradiek (živé ploty, múriky, oplatenie a pod.) voči verejnému priestoru (pri objekte B aj intenzívne využívanom prístupe k OV), aj z hľadiska zachovania intimity bytov na 1.NP;
- pri vjazdoch a výjazdoch na komunikáciu žiadame dodržať z hľadiska bezbariérového a bezpečného pohybu chodcov súčasnú niveletu chodníka, nájazdová rampa je v polohe obrubníka; samotný prejazd chodníkom odporúčame kvôli bezpečnosti chodcov zdôrazniť v materiálovom riešení;

z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia:

- v prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu; k zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/ chodníka;
- rešpektovať ochranné pásma letísk a heliportov;

z hľadiska koordinácie verejného dopravného vybavenia v území:

- rešpektovanie územnej rezervy všetkými účastníkmi povoľovacieho procesu a užívateľského režimu, ktorá je určená na výstavbu verejnoprospešnej stavby „Predĺženie Tomášikovej ulice Bratislava, Vajnorská – Račianska“ a to v rozsahu vymedzenom právoplatným územným rozhodnutím č. ÚKaSP-2006-07/1645-RMK-655 zo dňa 09.02.2007 (právoplatnosť nadobudlo dňa 21.03.2007); výstavba uvedenej VPS si vyžiada zmenu organizácie dopravy a stavebné úpravy podľa popisu na strane 2 tohto záväzného stanoviska, pričom všetky stavby a stavebné objekty na území (na pozemkoch alebo ich častiach) určenom pre VPS môžu byť kvalifikované iba ako dočasné do doby výstavby VPS;

z hľadiska technickej infraštruktúry:

- nakladanie s dažďovými vodami je nutné riešiť tak, aby neodtekali na cudzie pozemky;
- rešpektovať existujúce rozvody verejnej infraštruktúry v predmetnom území;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07.09. 2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín (ďalej len „VZN“), ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, najmä s ustanovením § 7 ods. 4 písm. c) spomenutého VZN, podľa ktorého je osoba vykonávajúca akékoľvek zásahy do verejnej zelene v zmysle zabezpečenia ochrany drevín povinná v odôvodnených prípadoch po písomnom súhlase vlastníka pozemku viesť výkopovú ryhu v koreňovej zóne stromu minimálne vo vzdialenosti štvornásobku obvodu kmeňa meraného vo výške 1,3 m, najmenej však 2,5 m od päty kmeňa;

z hľadiska tvorby zelene/adaptácie na zmenu klímy:

- pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu; riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území;
- ďalšie požiadavky na adaptačné opatrenia vyplývajúce zo strategických dokumentov HM SR Bratislava v súvislosti so zmenou klímy:
 - všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu - prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
 - všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatieneniu strieďať stromami;
 - z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklimy mestského prostredia žiadame realizovať ploché strechy ako vegetačné (ploché strechy ako extenzívne);

- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov, odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými
- vodami - polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu;
- z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto ako vegetačné fasády;

z hľadiska budúcich majetkovo - 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.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov, pričom v takomto prípade je žiadateľ povinný usporiadať si vzťah k pozemkom vo vlastníctve hl. m. SR Bratislavy v súlade so zákonom č.50/1976 Zb. – stavebný zákon (nájomnou zmluvou o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena, zmluvou o zriadení vecného bremena a pod.)

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.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: koordinačná situácia, pôdorysy 1. NP a 9. NP, rezy B-B a C-C, pohľad západný

Co: MČ Bratislava-Nové Mesto
Magistrát – ODI
Magistrát – OUIIC