

**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

EK-Invest s.r.o.
Veltlínska 10
831 02 BratislavaVáš list
zo dňa **04.04.2023**Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 50321/2023-
545104**Vybavuje / Linka
Ing. Dominika Takáčová **31.10.2023**
+421 2 59356 305**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	EK-Invest s.r.o., Veltlínska 10, 831 02 Bratislava, v zastúpení Mgr. Kvetoslava Hajdinová
investičný zámer:	Polyfunkčný objekt Detsianska xx – RC Rača centrum, k.ú. Rača, Bratislava
žiadosť zo dňa:	04.04.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	dodatočné stavebné povolenie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre dodatočné stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Budinsky & Partners s.r.o., architecture studio
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Mário Budinský autorizovaný architekt 1451AA
dátum spracovania dokumentácie:	03/2023

Predložená projektová dokumentácia rieši: stavbu polyfunkčného objektu, ktorý má byť realizovaný ako „II.etapa“ objektu RC-Rača Centrum. Jedná sa teda o nadstavbu 2.NP až 7.NP na už zrealizovanej I. etape, ktorá pozostáva z podzemnej garáže na 2.PP a 1.PP a obchodných priestorov na 1.NP. Z hľadiska funkcie je uvedené, že sa jedná o administratívne priestory a občiansku vybavenosť. Priestory pre občiansku vybavenosť sú na 1.NP.

Na 2.NP je v zmysle výkresovej časti situovaná „apartmánová časť“ s „nebytovými priestormi“. Na 3.NP - 6.NP sú navrhované nebytové „priestory“ bez bližšej špecifikácie, pričom ku každému „priestoru“ prislúcha aj vonkajší pobytový priestor. Na 7.NP je situovaný 1 nebytový „priestor“ bez bližšej špecifikácie.

Podlažia sú vertikálne prepojené schodiskom a výťahom. Zastrešenie je navrhované plochou strechou s výškou atiky +22,850 m.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii
(za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

- výmera záujmového územia: **1 591,00 m²**
- zastavaná plocha: **463,00 m²**
- podlažná plocha nadzemných podlaží: **2 428,10 m²**
- podlažná plocha bytovej funkcie: **0,00 m²**
- podlažná plocha nebytovej funkcie: **2 428,10 m²**
- zeleň:

TELEFÓN
+421 2 5935 6111**EMAIL**
info@bratislava.sk**IČO**
00 603 481**ONLINE**
www.bratislava.sk

ODÔVODNENIE:

Predmetná stavba nedodržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN z hľadiska intenzity využitia územia pre funkčné využitie územia: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501, rozvojové územie, regulačný kód H.

V zmysle vyššie uvedených vykonaných kontrolných prepočtov je zrejmé, že ide o niekoľkonásobné prekročenie maximálnej prípustnej miery využitia územia predmetnou stavbou – predmetný zámer hodnotíme ako nadmerné zaťaženie územia a teda rozpor s ÚPN.

Výpočty uvedené v projektovej dokumentácii nie sú vykonané v zmysle metodiky ÚPN. Index podlažnej plochy, index zastavanej plochy a koeficient zelene je potrebné vypočítavať na základe výmery pozemku stavby (t.j. *vymedzené* územie funkčnej plochy). Nie je možné brať v úvahu výmeru pozemkov, ktoré sa nachádzajú v rámci danej funkčnej plochy, sú vo vlastníctve (resp. nájme) investora, ale nie sú súčasťou pozemku stavby/ v kontakte s navrhovanou stavbou – sú užívateľsky a funkčne oddelené a nesúvisiace so záujmovou investičnou činnosťou.

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky 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:

- záujmové pozemky sú súčasťou územia, na ktoré t.č. nie je spracovaná platná dokumentácia na drobnejšej úrovni – územný plán zóny, ktorý by spodobňoval reguláciu zástavby;
 - pri regulácii intenzity využitia územia je preto potrebné brať v úvahu nižšie regulačné kódy IZP a KZ (v zmysle tabuľky textovej časti C ÚPN, str. 37 a 38);

z hľadiska verejného priestoru:

- v rozvojových lokalitách je potrebné dosiahnuť rozmanitosť a individualitu každého navrhovaného prostredia, vytvárať štruktúrou kvalitné verejné priestory s ohľadom na všetky druhy mobility. Vo výkresoch situácii je potrebné doplniť presné vymedzenie riešeného územia, v parteri dopracovať návrh verejných priestorov, ako sú chodníky pre peších, cyklo trasy a ich prepojenie na jestvujúce spevnené plochy v rámci širších vzťahov v území;
- pri vstupoch do prevádzok v parteri ako aj do samotného objektu zohľadniť plochu pre cyklistickú infraštruktúru – odstavné plochy a úschovu bicyklov;

z hľadiska funkčného využitia:

- v kontexte požiadavky z UPN 2007 - „...v priestore križovania Detvianskej ulice s Rustaveliho ulicou vytvoriť lokálne centrum mestskej časti s rozvojom mestotvorných funkcií...“ (kapitola 1.2.4. Špecifické požiadavky na priestorové usporiadanie a funkčné využitie na úrovni mestských častí pre MČ Rača) a s ohľadom na súčasnú prevažujúcu funkciu bývania v predmetnej funkčnej ploche, odporúčame doplniť v riešenom zámere priestory pre OV so zameraním na komplexné dovybavenie obytného územia rozvojom napr. zdravotníckych a sociálnych zariadení najmä v starostlivosti o seniorov, deti a mládež, plochami pre obchod a služby každodennej potreby a pod.;
- priestory na 2.NP všeobecne definované v PD ako „apartmánová časť“ požadujeme špecifikovať v súlade s ich funkčným využitím ako „nebytový priestor – hotelová izba“, resp. iný typologický druh zariadenia v cestovnom ruchu, prípadne zariadenia na krátkodobý pobyt; v rámci dispozično-prevádzkového riešenia je potrebné funkciu ubytovacieho zariadenia integrovanú v objekte s prevažujúcou funkciou administratívy navrhnuť samostatným komunikačným jadrom tak, aby nedochádzalo ku kríženiu jednotlivých prevádzok; upozorňujeme na Vyhlášku 532/2002, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických

požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, tretia časť - osobitné požiadavky na niektoré druhy stavieb - § 46, ktorá definuje požiadavky na riešenie objektov ubytovacích zariadení na krátkodobý pobyt;

- ďalej upozorňujeme, že pôdorysné riešenie podlažia pre apartmánovú časť a podlažia určeného pre administratívu a v PD označené ako „priestor“ sú pre tieto rozdielne funkcie identické;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia a v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h:

- upozorňujeme, že v zmysle ÚPN je pozdĺž Rustaveliho ulice navrhnutá hlavná cyklotrasa;
- dokumentácia musí obsahovať dopravný výkres vrátane dopravného pripojenia s náležitým okótovaním, technické parametre navrhnuť v súlade s príslušnými aktuálne platnými STN;
- v zmysle výpočtu nárokov na statickú dopravu žiadame vybudovať krátkodobé parkovacie miesta prislúchajúce pre návštevy (t. j. 10%) ako verejné stojiská a vyznačiť ich v grafickej časti PD;
- v grafickej časti preukázať pešie prepojenie, ktoré bude riešené logickým prepojením na existujúce pešie ťahy. Uvedené žiadame zahrnúť medzi stavebné objekty stavby.

Stanovisko oddelenia cyklo dopravy :

- pre parkovanie bicyklov žiadame vybudovať čiastočne kryté cyklistické státie pre návštevníkov v bezprostrednej blízkosti vchodov do prevádzok, s kapacitou navrhnutou podľa TP085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry, typ stojanu obrátené U, ktorý umožňuje zamknutie rámu bicykla;
- pre parkovanie bicyklov pre zamestnancov žiadame vybudovať kryté uzamknuteľné cyklistické státie, s kapacitou navrhnutou podľa TP085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry, s plynulým prízjazdom od príľahlej cyklotrasy (na splnenie podmienok podľa § 151, ods. 3 Zákonníka práce).

UPOZORNENIE:

V projektovej dokumentácii sú nezrovnalosti:

- parcelné čísla uvedené ako miesto stavby na str. 4 textovej časti projektovej dokumentácie sa nezhodujú s uvedenými parcelnými číslami ako miestom stavby uvedenými na str. 14 textovej časti projektovej dokumentácie;
- uvádzaná výmera zastavanej plochy na str. 4 textovej časti projektovej dokumentácie sa nezhoduje s uvádzanou výmerou zastavanej plochy na str. 15 textovej časti projektovej dokumentácie.

Uvedené nemá vplyv na celkové posúdenie predloženého investičného zámeru, údaje uvedené v predmetnom záväznom stanovisku sú uvedené podľa našich upravených výpočtov.

Pre úplnosť informácií uvádzame:

K stavbe „Polyfunkčný objekt Detsianska xx, - RC- Rača Centrum“ na pozemkoch parc. č. xxx k.ú. Rača, bola dňa 12.07.2023 vydané nesúhlasné záväzné stanovisko s ev. č. MAGS OUIČ 38631/2019-54971.

Upozorňujeme, že ak je cieľom žiadateľa získať súhlasné záväzné stanovisko, je potrebné predložiť projekt navrhovaných úprav, ktorého cieľom je zosúladiť stavbu s ÚPN.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

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.

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: 1 x dokumentácia
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia, Pôdorys 4NP, Pohľad juho západný

Co: MČ Bratislava – Rača
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia, Pôdorys 4NP, Pohľad juho západný
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Juraj Šujan v.r.
hlavný architekt