

**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Antwork s.r.o.
Prievozská 6A
821 09 BratislavaVáš list
zo dňa **25.01.2024**Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 47232/2024-
170642**Vybavuje / Linka
**Ing. Dagmar Mosná
+421 2 59356 508**V Bratislave
15.04.2024**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	Mestská časť Bratislava – Rača, Kubačova 21, 831 06 Bratislava v zastúpení spoločnosťou Antwork s.r.o.
investičný zámer:	„Kultúrne stredisko a knižnica Žarnovická – Rača“, k. ú. Rača, Bratislava
žiadosť zo dňa:	25.01.2024
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	young.s architekti s.r.o., Běžová 3960/8, 851 07 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Jozef Bátor, PhD. autorizovaný architekt 2261 AA
dátum spracovania dokumentácie:	10/2023

Predložená projektová dokumentácia rieši: zmenu dokončenej stavby, ktorá pozostáva z prístavby a stavebných úprav existujúcej dvojpodlažnej budovy knižnice, ktorá je zastrešená plochou strechou (SO 101 – Existujúci objekt). Účelom prístavby (SO 102 – Prístavba – Multifunkčná sála) je rozšírenie objektu knižnice, ktorý bude v rámci I. etapy investičnej akcie „Kultúrne centrum a knižnica – Rača“ zrekonštruovaný. I. etapa investičnej akcie nie je predmetom predloženej dokumentácie 10/2023. Prístavba bude svojou funkciou dopĺňať komunitné centrum o multifunkčnú sálu s vlastným zázemím. Súčasťou prístavby je vstupný blok, ktorý je spoločný pre obidva objekty SO 101 a SO 102. Prístavba má tvar obdĺžnika s pôdorysnými rozmermi 13,00 m x 22,60 m, má jedno podzemné podlažie, jedno nadzemné podlažie a mezanín. Objekt je zastrešený plochou strechou, s výškou strechy atiky +6,000 m. V podzemnom podlaží prístavby je riešená garáž, miestnosť pre TZB a odpadové hospodárstvo. Na 1.NP je navrhnutý vstupný blok – foyer, spoločenská a tanečná sála, WC-muži, WC-ženy, sklad, chodba a schodisko do mezanínu (hľadiska na úrovni +2,500 m). Prístavba bude na inžinierske siete pripojená novými prípojkami, a to na verejný vodovod, kanalizáciu a elektrické vedenie. V rámci rekonštrukcie objektu SO 101 sa bude realizovať prekládka pripojovacieho vodovodu; nový vodovod bude pripojený z existujúceho vodovodného potrubia, ktoré sa nachádza na pozemku parc. č. 513/21. V predmetnom území sa nachádza kanalizačná sieť, v území sa vybuduje kanalizačná šachta DN 1000, do ktorej sa zaústi kanalizačná prípojka DN 125. Rekonštrukcia prípojky elektrickej energie pre objekt SO 101 je navrhnutá s ohľadom na kapacitné požiadavky objektu SO 102. Dažďová voda zo strechy objektu bude zachytávaná do akumuláčnej nádrže, zachytená voda sa bude v čo najväčšej možnej miere využívať na závlahu okolitej vzrastlej zelene.

EMAIL
info@bratislava.sk**IČO**
00 603 481**ONLINE**
www.bratislava.sk

Záujmové územie je mierne svahovité a v súčasnosti sa v území nachádzajú dva objekty, objekt knižnice (SO 101) a objekt technickej infraštruktúry, ktorý plní účel transformátorovej stanice VN a odovzdávacej stanice tepla. Medzi týmito dvomi objektmi sa nachádza kaskádovitá spevnená plocha, ktorá plní funkciu improvizovaného amfiteátra s vlastným javiskom. Amfiteáter bude v rámci prípravy územia odstránený v celom rozsahu.

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

- výmera záujmového územia:	4 016,00 m²
- celková zastavaná plocha:	1 062,70 m²
- zastavaná plocha prístavby SO 102:	378,00 m²
- zastavaná plocha knižnice a TRAFU spolu:	684,70 m²
- celková podlažná plocha nadzemných podlaží:	1 456,81 m²
- podlažná plocha - objekt SO 102:	384,81 m²
- zeleň:	1 343,60 m²
- spevnené plochy a dopravné plochy:	1 610,20 m²
- počet podlaží v objekte SO 102 PP/NP:	1/1 + mezanín
- počet parkovacích miest:	20

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Existujúci objekt knižnice je prístupný prostredníctvom dvoch komunikácií – Cígeľskej a Žarnovickej ul., cez nadradenú komunikáciu Rustaveliho. Existujúce chodníky pre peších a exteriérové plochy budú zrekonštruované; vjazd a výjazd z navrhovaného podzemného parkoviska (garáže) bude realizovaný na ul. Žarnovická. Statická doprava je riešená v počte 10 parkovacích miest (PM) v podzemnej garáži objektu SO 102 a 10 PM bude umiestnených na teréne pred objektom prístavby.

Hlavné mesto Slovenskej republiky 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 Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

Posúdenie zmeny dokončenej stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. 513/19, 513/20, 513/18 a časť pozemkov 513/5, 513/21 a 513/17, k. ú. Rača, ÚPN** stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, **občianska vybavenosť lokálneho významu**, číslo funkcie **202, stabilizované územie**;
- OBYTNÉ ÚZEMIA, **viacpodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **101, stabilizované územie**.

Funkčné využitie územia:

- **občianska vybavenosť lokálneho významu**, číslo funkcie **202** (pozemky parc. č. **513/19, 513/20** a časť parc. č. **513/5**)

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia občianskej vybavenosti slúžiace pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území. 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.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia školstva, zariadenia kultúry, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia cirkví, zariadenia verejného stravovania, služieb a obchodu

Funkčné využitie územia:

- **viacpodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **101** (pozemky parc. č. **513/21**, **513/17** a časť parc. č. **513/5**)

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.

Intenzita využitia územia pre číslo funkcie **202** a **101**:

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. ÚPN v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné 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:

- **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).

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:**- z hľadiska funkčného využitia:**

- vo funkčnom využití územia: občianska vybavenosť lokálneho významu, kód funkcie 202 patria zariadenia kultúry medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Navrhovaná zástavba je tvorená jednopodlažnou budovou umiestnenou v mierne svahovitom území. Objekt bude svojou funkciou dopĺňať existujúce komunitné centrum o multifunkčnú sálu s vlastným zázemím a s vlastnou podzemnou garážou. Súčasťou prístavby je spoločný vstupný blok - foyer pre obidva objekty SO 101 a SO 102;

- vo funkčnom využití územia: viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, patria zariadenia pre kultúru a zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy;
- Zmena dokončenej stavby **je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.**
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	pošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia priemer. hodnoty vo FP
- záujmové územie:	4 016,00 m ²		
- zastavaná plocha:	1 062,70 m ²	IZP = 0,26	IZP_{priem} = 0,503
- podlažná plocha (NP):	1 456,81 m ²	IPP = 0,36	IPP_{priem} = 0,526
- započítateľná zeleň:	1 343,60 m ²	KZ = 0,334	KZ_{min} = 0,10

- **Navrhovaná zmena dokončenej stavby nenarúša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry** a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby. Svojou mierkou a osadením bude prístavba dotvárať a dopĺňať existujúce komunitné centrum. Novovytvorenou prístavbou bude centrum disponovať priestormi, ktoré budú rozširovať možnosti usporadúvať podujatia pre širšie spektrum návštevníkov, s potenciálom aj pre komerčné využitie priestorov. Ukazovatele intenzity využitia záujmového pozemku IZP a IPP dosahujú nižšie hodnoty, ako sú priemerné ukazovatele intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Predložená zmena dokončenej stavby **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

so zmenou dokončenej stavby	„Kultúrne stredisko a knižnica Žarnovická – Rača“
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	513/19, 513/20, 513/18 a časť pozemkov parc. č. 513/5, 513/21 a 513/17
v katastrálnom území:	Rača
miesto stavby:	Žarnovická ul.

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 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;
- upozorňujeme, že predmetná lokalita spadá do ochranného pásma letísk a heliportov;

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:

- **podmieňujúcou investíciou k stavbe „Kultúrne stredisko a knižnica Žarnovická – Rača“** sú stavebné objekty, ktoré budú odovzdané do majetku hlavného mesta na základe **Zmluvy/Dohody** o budúcom prevode vlastníckeho práva s hlavným mestom, konkrétne:
 - SO 201 – Spevnené plochy, a to konkrétne 10 parkovacích miest umiestnených popri miestnych cestách Cígelská a Žarnovická;
- **vydanie stavebného povolenia k stavbe „Kultúrne stredisko a knižnica Žarnovická – Rača“** je podmienené uzavretím **Zmluvy/Dohody** o budúcom prevode vlastníckeho práva k 10-tim parkovacím miestam, vrátane dotknutých pozemkov, ktoré sú dopravnými stavbami alebo stavbami podmieňujúcej investície k stavbe „Kultúrne stredisko a knižnica Žarnovická – Rača“ s **hlavným mestom**;
- **vydanie kolaudačného rozhodnutia k stavbe „Kultúrne stredisko a knižnica Žarnovická – Rača“** je podmienené:
 - realizáciou podmieňujúcej investície;
- vjazd do podzemnej garáže žiadame riešiť v max. šírke 6 m (vrátane smerových oblúkov);

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

- do ďalšieho stupňa PD požadujeme predložiť aktuálny hydrogeologický posudok, v ktorom bude zreteľne preukázané, že podložie v riešenej lokalite je nevyhovujúce pre infiltráciu zrážkových vôd do podložia;
- doplniť hydrotechnický výpočet potrebného objemu retenčnej nádrže v m³, pri 50 ročnej návrhovej zrážke, v trvaní 120 minút;
- doplniť max. povolené množstvo vypúšťaných dažďových vôd do kanalizácie a spôsob ich regulácie;
- predložiť stanovisko BVS, a.s.;
- v prípade, že záver hydrogeologického posudku jednoznačne nevylúči možnosť infiltrácie zrážkových vôd do podložia, s navrhovaným riešením odvádzania zrážkových vôd (prebytočných vôd) do verejnej kanalizácie nesúhlasíme;
- v rámci implementácie adaptačných opatrení, nevyhnutných k zvýšeniu odolnosti územia voči dopadom klimatických zmien, je potrebné zrážkové vody v území zdržiavať, návrhom vhodných retenčno-infiltračných zariadení so vsakmi;

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, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy;

z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy v ďalšom stupni PD rešpektovať ÚPN 2007 - Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:

- vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi, živými plotmi, trávnatými plochami a mestskými lúkami so zastúpením druhov reprezentujúcich miestnu faunu a flóru so schopnosťou adaptácie na zmenu klímy v jej čo najširšej možnej diverzite;
- v mestskom prostredí využívať a budovať vodné prvky – napr. retenčné a biotopové vodné plochy a jazierka, fontány, vodná hmla, zvyšovanie počtu pitných fontánok a ďalších vodných ochladzujúcich prvkov;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame realizáciu vertikálnych zelených stien, fasád a vegetačných striech; zvoliť svetlé materiály a farby;
- zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a terás do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zdržiavacej schopnosti podložia;
- zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podložia, či následného retencovania;

- zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znižovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály;

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

UPOZORNENIE:

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.

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 č.: D-102 Situácia - Dopravné riešenie

č.: D-101 Situácia - Koordinačná

Co: MČ Bratislava – Rača

potvrdené výkresy č.: D-102 Situácia - Dopravné riešenie

č.: D-101 Situácia - Koordinačná

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor