



EK-Invest, s.r.o.
Vetlínska 10
831 02 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
25.04.2019 MAGS OUIK 44791/19-327305 Ing. Mosná /59356508 17.08.2020

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	EK-Invest, s.r.o., Vetlínska 10, 831 02 Bratislava
investičný zámer:	„Polyfunkčný objekt Detvianska xx, Bratislava – RC-Rača Centrum“, lokalita ulíc Detvianska – Rustaveliho, kat. úz. Rača, zmena v užívaní časti stavby SO 01
žiadosť zo dňa:	26.04.2019 a doplnená dňa 23.10.2019
typ konania podľa stavebného zákona:	zmena dokončenej stavby, ktorá pozostáva zo zmeny v užívaní časti stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné konanie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Mário Budinský, reg. č. 1451 AA
dátum spracovania dokumentácie:	08/2018 a 10/2019
doložené doklady:	rozhodnutie MČ Bratislava – Rača č.j.: 3490/239/2019/SU-PR zo dňa 04.03.2019

Konštatujeme: Mestská časť Bratislava – Rača, ako príslušný stavebný úrad, vydala pod č. j.: 3490/239/2019/SU-PR zo dňa 04.03.2019 (právoplatné dňa 07.03.2019) rozhodnutie o užívaní stavby, v ktorom **povolila užívanie časti stavby** pod názvom „Polyfunkčný objekt Detvianska 23, Bratislava-RC-Rača Centrum“, pre časť **objektu SO 01**, na pozemkoch parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx, kat. úz. Rača, pričom uviedla, že ide o:

„druh stavby: podľa § 43c stavebného zákona - **nebytová budova**

účel stavby: **polyfunkčná budova pre obchod, služby a administratívu.**“

Navrhovateľom bola spoločnosť EK-Invest, s.r.o., Vetlínska 10, 831 02 Bratislava.

Predmetnom kolaudačného konania bola časť stavby – objekt SO 01, ktorá má 2 podzemné podlažia a 3 nadzemné podlažia, ktoré sú zastrešené plochými strechami. V 1.PP a 2.PP sú vybudované podzemné garáže s 54-mi parkovacími miestami a skladové priestory. Na 1.NP sú vybudované gastronomické zariadenia – kaviareň a sociálne zázemie, plynová kotolňa, technické miestnosti, vstupný priestor pre administratívnu časť a komunikačná časť (výťahy, chodba a schodisko). Na 2.NP a 3.NP sú riešené administratívne priestory so sociálnym zázemím.

Predmetom kolaudačného rozhodnutia nebol obchodný priestor na 1.NP č. 1.01 (134,64 m²) a 1.02 (208,58 m²).

Bilancie intenzity využitia územia pre skolaudovanú časť stavby SO 01 sú nasledovné:

Celková plocha pozemkov pre celý polyfunkčný objekt má 1554 m², zastavaná plocha len skolaudovaného 3-podlažného objektu SO 01 má cca 557 m², úžitková plocha nadzemných častí 3-podlažného objektu má cca 2518,0 m², pričom celková zastavaná plocha celého skolaudovaného objektu (SO 01 s vybudovanými podzemnými garážami) má cca 1033,32 m².

Predložená dokumentácia rieši:

zmenu dokončenej stavby, ktorá pozostáva zo zmeny v užívaní skolaudovanej časti stavby - objekt SO 01 podľa kolaudačného rozhodnutia uvedeného v predchádzajúcom texte, ktorý tvorí súčasť stavby pod názvom „Polyfunkčný objekt Detvianska 23, Bratislava – RC-Rača Centrum“, lokalizovanej v križovaní ulíc Detvianska – Rustaveliho.

Uvádzame, že stavba ako celok „Polyfunkčný objekt Detvianska 23, Bratislava-RC-Rača Centrum“, ktorá pozostáva zo skolaudovanej časti stavby (SO 01) a rozostavanej časti stavby (SO 02) je umiestnená vo významnom uzlovom priestore križovania ulíc Rustaveliho a Detvianska, v priestore dvoch významných mestských tried a v priestore s vybudovaným lokálnym centrom občianskej vybavenosti. Konštatujeme, že vybudovaná podzemná garáž, ktorá je už skolaudovaná, je vybudovaná pod celým polyfunkčným objektom (do tvaru písmena „L“), vrátane rozostavanej časti, čo predstavuje celkovú zastavanú plochu cca 1033,32 m². Uvádzame, že toho času, časť stavby SO 02 je rozostavaná a celý polyfunkčný objekt - ako celok je vybudovaný na rozhraní dvoch rozdielnych funkčných plôch.

Predložená projektová dokumentácia navrhuje **zmenu účelu užívania administratívnych priestorov na 2.NP a 3.NP časti stavby SO 01**, na bytové jednotky, apartmánové jednotky, štúdio a ambulanciu, **bez stavebných úprav**. Uvádzame, že 3-podlažná časť SO 01 je umiestnená vo funkčnom využití územia: občianska vybavenosť lokálneho významu, kód 202, stabilizované územie, na časti pozemku parc. č. xxxxxxxx. Suterénna časť SO 01 (1.PP a 2.PP) je vybudovaná do tvaru písmena „L“, a je na časti pozemku parc. č. xxxxxxxxxx a pozemku parc. č. xxxxxxxx, ktorá je súčasťou funkčnej plochy: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód 501, rozvojové územie, regulačný kód H. Z hľadiska stavebno-technického, dispozičného a prevádzkového tvorí stavba SO 01 a rozostavaná časť stavby SO 02 jeden celok.

Navrhovaná zmena v užívaní časti stavby SO 01 pozostáva zo zmeny v užívaní administratívnych priestorov na 2.NP a 3.NP „bez stavebných úprav“ na bytové a apartmánové jednotky, ambulanciu a štúdio, pričom na 2.NP sú navrhnuté: 2x 2-izbové bytové jednotky, 4x 2-izbové apartmánové jednotky (nebytové priestory) a 1x psychologická ambulancia s čakárňou. Na 3.NP sú navrhnuté 2x 2-izbové bytové jednotky, 2x 2-izbové apartmánové jednotky a 1x 1-izbové štúdio. Celkovo sú v časti objektu SO 01 navrhnuté: 4 bytové jednotky, 6 apartmánov, 1 ambulancia a 1 štúdio. Z hľadiska riešenia statickej dopravy je pre bývanie, apartmánové jednotky a polyfunkciu vybudovaných na 1.NP, k dispozícii 54 parkovacích miest, riešených v suteréne objektu (nároky na statickú dopravu sú riešené bez zmeny oproti pôvodnému riešeniu). Dopravné napojenie podzemnej garáže zostáva bez zmeny - z Rustaveliho ul. Z hľadiska intenzity využitia územia – bez zmeny.

Bilancie intenzity využitia územia pre časť stavby SO 01 sú nasledovné:

Celková plocha pozemkov pre celý polyfunkčný objekt má 1554 m², celková zastavaná plocha skolaudovaného 3-podlažného objektu SO 01 má cca 557 m², úžitková plocha nadzemných častí 3-podlažného objektu má cca 2518,0 m² a plocha prislúchajúca k stabilizovanému územiu (podľa našich výpočtov) je cca 902,40 m². V dokumentácii na zmenu v užívaní časti stavby nie sú deklarované spevnené plochy a ani plochy zelene.

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 je časť záujmovej parc. č. xxxxxxxx, stanovuje funkčné využitie územia: **občianska vybavenosť lokálneho významu**, číslo funkcie **202, stabilizované územie** (skolaudovaná časť stavby SO 01 polyfunkčného objektu s 3-nadzemnými podlažiami umiestneného pri Detsvianskej ul.).

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

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: bývanie v rozsahu do 30% celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, integrované zariadenia občianskej vybavenosti, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti slúžiace obsluhu územia

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bývanie v rozsahu do 30% celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

Nepripustné: V území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, bývanie v rodinných domoch, bytové domy nad 4 nadzemné podlažia, 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.

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Meradlom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné vo vonkajšom meste, kde prevládajú komplexy zástavby, areály, bytová zástavba sídliskového typu a rozsiahle územia

zástavby rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov zástavby.

Konštatujeme, že predložená dokumentácia na zmenu v užívaní časti stavby SO 01 je neúplná, nedostatočná a nesprávne vyhodnotená voči platnej územnoplánovacej dokumentácii. Vyhodnotenie návrhu zmeny v užívaní časti stavby, ktoré je uvedené v textovej časti dokumentácie pod označením „*Správa ku projektu zmeny účelu využitia stavby*“, na str. 2 nie je spracované korektne a nie je v súlade s metodikou Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov. Predložená dokumentácia nie je v súlade s vyhláškou Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky č. 277/2008 Z.z., ktorou sa ustanovujú klasifikačné znaky na ubytovacie zariadenia pri ich zaradovaní do kategórií a tried a nie je v súlade s platnými právnymi predpismi – s vyhláškou Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a so Slovenskou technickou normou STN 73 4301/Z1 Budovy na bývanie Zmena 1.

Z uvedeného vyplýva, že nie je možné konštatovať súlad s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Hlavné mesto SR Bratislava

N E S Ú H L A S Í

so zmenou dokončenej stavby:	„Polyfunkčný objekt Detvianska xx, Bratislava-RC-Rača Centrum“ – zmena v užívaní časti stavby SO 01
na časti pozemku parc. č.:	xxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Rača
miesto stavby:	lokalita ulíc: Detvianska – Rustaveliho

Odôvodnenie :

Predložená dokumentácia zmeny dokončenej stavby, ktorá pozostáva zo zmeny v užívaní časti stavby SO 01 je v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou – v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN hl. mesta“) a súvisiacimi platnými právnymi predpismi.

Konštatujeme, že rozostavaný objekt je umiestnený v exponovanom území centrálnej časti Rače, v lokalite s vysokou intenzitou zástavby, v nároží ulíc Detvianska -Rustaveliho, na ktorú nadväzuje viacpodlažná zástavba bytových domov, ktoré sú umiestnené pozdĺž ulice Rustaveliho. Uvádzame, že v území prevláda uličná zástavba lemujúca mestské komunikácie, čím sa vymedzujú najmä priestorové usporiadania verejných priestranstiev, vymedzuje sa spôsob využitia územia a vymedzuje sa dopravná a technická vybavenosť, spolu s ich vzájomnými väzbami a vzťahmi.

Zástavba vo vonkajšom meste je podriadená najmä charakteru zástavby, štruktúre, spôsobu a proporciám konkrétneho územia. Zásady funkčného usporiadania a využitia územia sú dané príslušnými typmi území a plôch, pričom pre všetky urbanistické funkcie sú podrobne formulované základné definície. Funkčné využitie územia určuje predovšetkým spektrum možností výhľadového využitia plôch, avšak len v určitom rámci podmienok. Charakteristika a popis jednotlivých položiek tvorí súčasť záväznej časti ÚPN hl. mesta ako regulatívy funkčného usporiadania a využitia územia.

Konštatujeme, že predmetný návrh zmeny v užívaní časti stavby SO 01 zásadne mení v danej lokalite funkčné využitie územia, najmä jeho územný rozvoj s osobitným zreteľom na starostlivosť o životné prostredie a zabezpečenie trvalo udržateľného rozvoja na zachovanie prírodných, civilizačných a kultúrnych hodnôt.

Poukazujeme najmä na to, že dôležitú súčasť funkčných plôch tvoria jednoznačne plochy zelene (pre zabezpečenie potrebného rozsahu zelene v regulovanom území sa uplatňuje „koeficient

zelene“), ktoré plnia dôležitú a významnú úlohu najmä pri navrhovanom navýšení (pri zmene v užívaní stavby) bytovej funkcie v predmetnom území s prislúchajúcou občianskou vybavenosťou. Konštatujeme, že v prípade rozostavaného polyfunkčného objektu sú plochy zelene (kvalitnej zelene, pričom poukazujeme najmä na chýbajúci kvalitný pobytový priestor) pre funkciu bývanie podhodnotené a nepostačujúce a v predloženej dokumentácii neboli plochy zelene ani deklarované.

Ďalej konštatujeme, že vyhodnotenie návrhu zmeny v užívaní časti stavby, ktoré je uvedené v textovej časti dokumentácie „*Správa ku projektu zmeny účelu využitia stavby*“, na str. 2 nie je v súlade s metodikou ÚPN hl. mesta. Uvádame, že predmetná časť stavby 2.NP a 3.NP SO 01 spadá do funkčného využitia územia: **občianska vybavenosť lokálneho významu**, číslo funkcie **202, stabilizované územie**, v ktorom sú zadefinované podmienky funkčného využitia plôch, tzn. že sú to územia občianskej vybavenosti slúžiace pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území, pričom **podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy**.

Uvedené bolo potrebné podložiť zákresom vymedzeného územia (tzn. celej funkčnej plochy OV lokálneho významu, číslo funkcie 202) na podklade katastrálnej mapy (s vyznačením jednotlivých stavieb) a prehľadnou bilančnou tabuľkou obsahujúcou údaje o pozemkoch vo funkčnej ploche (pozemok s parc. č., plocha a pod.), stavbách (podlažnosť, zastavaná plocha, podlažná plocha, funkčné využitie budov) a intenzite existujúcej zástavby (IZP, IPP, KZ) vo funkčnej ploche.

Výpočet ukazovateľov intenzity využitia územia je potrebné spracovávať v zmysle definície pojmov z ÚPN hl. mesta (kapitola 2.2. *Regulácia využitia jednotlivých plôch*, podkapitola 2.2.1. *Intenzita využitia funkčných plôch*), pričom je nutné **zdokladovať podiel funkcie bývania**, ktorý nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy a to v celej funkčnej ploche, ktorá (v tomto prípade) sa nachádza pozdĺž Detvianskej ul. (pričom nesprávnym vyhodnotením bolo vyhodnocovanie podielu bývania len v samotnej časti polyfunkčného objektu, ako je to v dokumentácii prezentované).

Ďalej konštatujeme, že predmetná časť stavby určená na zmenu v užívaní polyfunkčného objektu nie je typologicky jednoznačne určená (definovaná), tzn. že nie je bližšie vyšpecifikované, či sa jedná o „apartmánový dom“ alebo „polyfunkčný bytový dom“. Uvádame, že polyfunkčný bytový dom je budova na bývanie, ktorá okrem prevažujúcej obytnej časti slúži aj na nebytové účely, pričom prevádzka polyfunkčného bytového domu musí byť vzájomne koordinovaná a musí byť zlučiteľná s funkciou bývania; tzn. že miera polyfunkčnej integrácie je závislá od urbanistickej polohy domu, ale aj od ďalších okolností a vzájomných väzieb v danej lokalite.

Vzhľadom na vyššie uvedené, upriamujeme pozornosť najmä „na riešenie hlavného vstupu do objektu na 1.NP“, kde z pôvodného „administratívneho vstupu - chodby“ bez stavebných úprav (alebo zmien) je navrhnutá „repcia“. Ide o vstupný priestor, ktorý má pôdorysný rozmer 1,81 m x 5,988 m (ide teda o úzku chodbu, bez zádveria). Uvádame, že pri návrhu umiestnenia celkovo 6-tich apartmánových jednotiek v objekte a podľa charakteristiky jednotlivých častí ubytovacích zariadení a požiadaviek na ich vybavenosť by „vstupné priestory do ubytovacieho zariadenia“ mali spravidla tvoriť „halu s recepciou“, alebo prijímaciu kanceláriu. Uvádame, že repcia, alebo prijímacia kancelária je priestor určený na prijímanie hostí a vybavovanie agendy s hosťami, pričom sa v tomto priestore zabezpečujú nevyhnutné služby, alebo sa poskytujú informácie pre ubytovaných hostí.

Ďalej uvádzame, že napr. „apartmánový dom“ je ubytovacie zariadenie, ktoré je prevádzkované zvyčajne len v sezóne a poskytuje hosťom prechodné ubytovanie najmenej v piatich apartmánoch alebo štúdiach, pričom vstupné priestory disponujú s recepciou s dennou službou minimálne 16 hodín, tzn. že zmena v užívaní časti stavby z administratívnych priestorov na bytové jednotky, apartmánové bývanie, ambulanciu a štúdio (bez stavebných úprav) nedodržiava pri návrhu 6-tich

apartmánov klasifikačné znaky, ktoré musia spĺňať ubytovacie zariadenia pri zaraďovaní do kategórií a tried, ktoré prevádzkujú podnikatelia poskytujúci ubytovanie a s ním spojené služby, v zmysle prílohy vyhlášky č. 277/2008 Z.z.

Ďalej uvádzame, že budovy na bývanie sú objekty určené na dlhodobé bývanie, v ktorých viac ako polovica z celkovej podlahovej plochy všetkých miestností pripadá na byty, vrátane plôch domového vybavenia, ktoré v predloženej zmene v užívaní časti stavby SO 01 sú minimálne a nepostačujúce. Ide najmä o chýbajúce spoločné priestory – ako sú kočikárne, priestory pre bicykle a pod. Avšak musíme konštatovať, že na 2.NP, ale aj 3.NP sú riešené sklady, a to na každom poschodí 6 skladov, avšak bez určenia väzby na konkrétnu navrhovanú funkciu (tzn. že nemáme vedomosť, či budú prislúchať bytom, alebo apartmánovému bývaníu). Upozorňujeme, že apartmány pri kategorizácii a určení zatriedenia ubytovacieho zariadenia musia spĺňať minimálne požiadavky na vybavenie, ako sú sklady na posteľnú bielizeň, uteráky, sklady použitej bielizne, sklady pre hygienické prostriedky a pod. Máme za to, že uvedené bolo potrebné bližšie vyšpecifikovať, a to aj podľa vyhlášky č. 453/2000 Z.z., kde v zmysle § 21 v ods. 2 sa uvádza, že k návrhu na povolenie zmeny v užívaní stavby sa pripojí dokumentácia s vyznačením pôvodného a navrhovaného **spôsobu užívania jednotlivých priestorov stavby**.

Na základe vyššie uvedeného je potrebné projektovú dokumentáciu jednoznačne dopracovať podľa platným právnych predpisov a spracovať ju aj v zmysle vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie. Tak isto je potrebné predloženú dokumentáciu dať do súladu s platnou STN 73 4301/Z1 Budovy na bývanie Zmena 1 a s vyhláškou Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky č. 277/2008 Z.z., ktorou sa ustanovujú klasifikačné znaky na ubytovacie zariadenia pri ich zaraďovaní do kategórií a tried.

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.

1x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Co: MČ Bratislava – Rača
Magistrát – OUP, ODI, archív