



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

MT Inžiniering, s.r.o.

Kapicova 7
851 01 Bratislava

Váš list
zo dňa **04.07.2023**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 54859/2022-
448655**

Vybavuje / Linka
**Ing. Ľudmila Martančík
+421 2 59356 580**

V Bratislave
04.08.2023

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Rajská II, s.r.o., Trnavská cesta 1050, 920 41 Bratislava, v zastúpení MT Inžiniering, s.r.o.
investičný zámer:	Budova na Rajskej ulici v Bratislave, k.ú. Staré Mesto, Bratislava
žiadosť zo dňa:	04.07.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o zmene stavby pred dokončením
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre zmenu stavby pred dokončením
spracovateľ dokumentácie:	Portik spol. s r.o., Trnavská cesta 102, 821 01 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. Michal Bachynec autorizovaný stavebný inžinier 6985*11
dátum spracovania dokumentácie:	06/2023

Predmetom posudzovania je projekt pre zmenu stavby pred dokončením na stavbu: „Budova na Rajskej ulici v Bratislave“, na pozemku reg. „C“ KN parc. č. 8642, k.ú. Staré Mesto (ďalej len „Stavba“). Na Stavbu vydala Mestská časť Bratislava – Staré Mesto, stavebné povolenie pod č. 2729/17470/2022/STA/Fed zo dňa 28.03.2022 (ďalej len „stavebné povolenie“ v príslušnom gramatickom tvare). Podkladom k vydaniu stavebného povolenia bola projektová dokumentácia s dátumom spracovania 11/2020, spracovateľ projektovej dokumentácie: zodpovedný projektant Ing. Pavol Skovajsa, autorizovaný stavebný inžinier, reg. č. A165 *A*1 v oblasti Pozemné stavby. Závazné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti na Stavbu bolo vydané dňa 10.10.2019 pod č. MAGS OUIIC 53012/19-425866 (ďalej len „vydané ZST“).

Predložená projektová dokumentácia rieši: zmenu stavby pred dokončením z nebytovej budovy na bytovú s navýšením podlažnosti z pôvodných 5NP+ustúpené podlažie na 7NP s dodržaním výšky atiky na úrovni 20,8 m. Zmena navrhuje navýšenie podlažných plôch, zmenu počtu podzemných podlaží a počtu parkovacích miest. Funkčne sa navýši počet bytov z dvoch na 11 bytov a z toho vyplývajúca zmena plochy občianskej vybavenosti, ktorá sa zníži.

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

	návrh	vydané SP
- výmera záujmového územia:	336,00 m²	336,00 m²
- zastavaná plocha:	322,00 m²	318,80 m ²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	1 515,63 m²	1166,00 m ²

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

- zeleň:	0 m ²	0 m ²
- počet bytov:	11	2
- počet podlaží PP/NP:	2/7	1/5+ustúpené
- počet parkovacích miest:	23	22

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia: voči vydanému stavebnému povoleniu sa nezmenil potrebný počet parkovacích miest (22 PM); namiesto jedného podzemného podlažia s trojposchodovými zakladačmi sa navrhujú dve podzemné podlažia obsluhované autovýťahom s kapacitou 14PM. Ďalších 9PM je navrhovaných na prenajatých parkovacích miestach na parkovisku pred objektom Kyjev vo vzdialenosti do 500 m od riešeného objektu.

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

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. 8609/1, k.ú. Staré Mesto**, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia: ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201, stabilizované územie**, t.j. 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 požiarnu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Intenzita využitia územia: 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.

- **Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu zóny Dunajská, zmeny a doplnky rok 2005, (ďalej len ÚPN – Z)**, schváleného uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 254/2007 dňa 22.11.2007, záväzná časť je vyhlásená všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta SR Bratislavy – č. 8/2007 s účinnosťou od 01. januára 2008. **Stavbou dotknuté parcely sú súčasťou stavebného bloku č. 17/4 a zároveň súčasťou rozvojovej plochy s označením 17/4-d.**

Blok č. 17/4 (nadväznosti týkajúce sa riešenej zmeny stavby pred dokončením)

Záväzná časť

Regulatívy priestorového usporiadania:

Stavebné čiary:

Rajská kompaktná zástavba

Radovú zástavbu na Rajskej ulici doplniť, rešpektovať pri tom objekt č.p. 8642, do novej zástavby zapojiť nárožný bytový dom. Pasážou v parteri prepojiť Rajskú ulicu s priestorom pred Charlie's Centrom a ďalej s prechodom na námestie pred budovami ministerstiev.

V podzemných podlažiach požadovať parkovaciú garáž.

Typ strechy: ploché s ustúpeným najvyšším podlažím a terasou

Podlažnosť: max 6 NP+ustúpené na Špitálskej

max 5 NP+ustúpené na Rajskej

Novostavby:

17/4/a Rajská 7,9,11, 5 NP+ustúpené podlažie, plochá strecha, výška rímsy 20,6 m

- 17/4/b Špitálska, dostavba štítu, max 6 NP+ustúpené podlažie, plochá strecha, výška rímsy 20,6 m
- 17/4/c Špitálska, dostavba štítu, max 6 NP+ustúpené podlažie, plochá strecha, výška rímsy 21,3 m
- 17/4/e Lazaretská (býv. Feron), max 4NP+ustúpené podlažie, plochá strecha, výška rímsy 17,0 m

Nadstavby:

17/4/d Rajska 5, parc. č. 8642, + 3 podlažia + strecha, výška hrebeňa strechy 20,8 m
Nadstavba nadzemnej dvojpodlažnej garáže na predĺžení Cukrovej o +2 podlažia

Regulatívy funkčného využitia:

Zmiešané územie občianska vybavenosť s podielom bývania.

17/4/f VPS č.3 Hromadná podzemná parkovacia garáž pod námestím, 140 miest

Neprípustné funkcie:

Výroba s negatívnym vplyvom na životné prostredie, sklady, trvalé stavebné dvory a predajne stavebnín, mechanické a údržbárske dielne, čerpacie stanice a autoservisy, malovýroba s negatívnym vplyvom na prostredie, práčovne a čistiarne väčšieho rozsahu, zberne surovín.

Bilančné údaje:

Index zastavania bloku: stav 0,51 návrh 0,56

Index podlažnej plochy: stav 2,18 návrh 2,44

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN - Z uvádzame:

Návrh záväzná časť:		Vydané SP	Zámer:	Vyhodnotenie:
Stavba:				
Výmera pozemku (m ²)	340	336	336	akceptovateľné – plocha je menšia ako maximálna výmera vymedzeného územia v ÚPN-Z
Výškový limit	+2NP +strecha	5NP+ustúpené podlažie (2NP pôvodný objekt+3NP+ustúpené podlažie)	7NP (2NP pôvodný objekt+5NP návrh)	v nesúlade (podľa textovej časti max 5 NP+ustúpené na Rajskej) - 7.NP nespĺňa definíciu ustúpeného podlažia (1/2 z plochy predošlého podlažia)
Výška hlavnej rímsy	20,80 m	+20,80 m – výška atiky nad 6.NP	+20,80 m – výška atiky nad 7.NP	v súlade
Celková podlažná plocha (m ²)	880	528,50 m ² (do výmery sú započítané 3.NP-6.NP)	865,3 m² (do výmery sú započítané 3.NP-7.NP)	konštatujeme , že plocha bola navýšená voči stavebnému povoleniu o 336,80 m ²
Funkčné využitie				
Občianska vybavenosť (m ²)	Min. 140 m ²	789,30 m ² (318,80 m ² + 318,80 m ² + 151,70 m ²)	180,66 m² (11,92% * 1 515,63 m ²)	v súlade
Byty	10 bytov	2 byty	11 bytov	v nesúlade
Parkovacia garáž	áno	1.PP – trojpodlažný automatický zakladač - 23 PM	1.-2.PP –14 PM	- 9 PM (39%) navrhnutých povrchovo na inom pozemku – v prenájme do 500 m od riešeného objektu
Popis: Novostavba polyfunkčného objektu, občianska vybavenosť v parteri, byty v rozsahu 4NP (cca 10bj).				v nesúlade – byty v rozsahu 2.-7.NP → rozsah 6NP
Celkový max. OP nadzemnej časti objektu v m ³	2 900 m ³	1 730,48 m ³	3.-7.NP = 2 536,19 m³ 1.-2.NP = 1 964,2 m³	neakceptovateľné – vzhľadom na porušenie výšky poschodí k existujúcim príľahlým objektom je návrh z vizuálneho hľadiska nežiadúci

Predloženú zmenu stavby pred dokončením **nie je možné považovať za súlad vo vzťahu k platnému ÚPN – Z Dunajská ako aj ÚPN BA.**

**Hlavné mesto SR Bratislava
N E S Ú H L A S Í**

so zmenou stavby pred dokončením:	Budova na Rajskej ulici v Bratislave
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	8642
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Rajská ulica 2337/5

ODÔVODNENIE:

Navrhovaná zmena stavby pred dokončením navyšuje podlažné plochy cez zmenu počtu podlaží, čím narúša charakteristickú štruktúru blokovej zástavby a nezapadá charakterom fasády (výškou podlaží a počtom podlaží a z toho vyplývajúcou líniou okien) do existujúcej uličnej fasády tvorenej blokom domov. Zároveň navrhovaná zmena stavby nerešpektuje existujúci stav a charakter 6.NP podlažia vedľajšej budovy Rajská 2336/3, kde v mieste spoločného štítového priestoru sa nachádza presklená terasa ustúpeného podlažia, navrhovaná zmena stavby do tohto miesta vkladá plnú hmotu 7.NP, ktoré nespĺňa požiadavky na ustúpené podlažie a zároveň nerešpektuje „fasádnu čiaru“ ustupujúceho podlažia budovy Rajská 2336/3.

Vzhľadom na to, že posudzovaný zámer na riešenom pozemku vykazuje viaceré nesúlady s ÚPN-Z, nie je možné súhlasiť so zmenou stavby pred dokončením v predloženom rozsahu. Stavbu je možné realizovať max. v intenciách právoplatného stavebného povolenia.

UPOZORNENIE:

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.

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.

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto
Magistrát OUIK – archív

S pozdravom

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