



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pán

Ing. arch. Miroslav Prokopič

Z. Kodalya 796/44

924 01 Galanta

Váš list
zo dňa **14.12.2023**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 45474/2024-
90357**

Vybavuje / Linka
**Ing. Dominika Takáčová 13.02.2024
+421 2 59356 305**

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

investor:	YIT Slovakia a.s., Svätoplukova II. 18892/2A, 821 08 Bratislava, v zastúpení: Ing. arch. Miroslav Prokopič
investičný zámer:	Objekt TORNI, k.ú. Rača, Bratislava
žiadosť zo dňa:	14.12.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o zmene stavby pred dokončením
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia k zmene stavby pred jej dokončením
spracovateľ dokumentácie:	SIEBERT + TALAŠ, spol. s r.o., Prievozská 4/D, blok E, 821 09 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Matej Siebert, PhD. autorizovaný architekt 0688AA
dátum spracovania dokumentácie:	11/2023

Predložená projektová dokumentácia rieši: zmenu stavby pred dokončením, z administratívneho objektu „SO 01 Administratívna budova“ povolenej ako súčasť projektu „Administratívne centrum – Reding 2, Račianska ulica, Bratislava“ na bytový dom „ Objekt TORNI“. Súčasťou pôvodného projektu je 9 podlažná administratívna budova a 4 podlažná garáž (stavebné povolenie: SU-834/2007, oprava SU-834/2008/IDT-1 zo dňa 30.06.2008), zrealizované v r. 2012.

Objekt TORNI sa navrhuje ako nepodpivničený s 11 NP, zastrešený plochou strechou. Výška objektu predstavuje +35,90 m. Podlažia sú vertikálne prepojené schodiskom a výtahom.

Na 1.NP sa navrhuje vstup, skladové priestory (kobky) a jeden viac-účelový priestor so sociálnym zázemím. V exteriéri 1.NP sa navrhuje uzamykateľný priestor na uloženie bicyklov. Na 2.NP-11.NP sa navrhujú bytové a nebytové priestory určené na krátkodobé bývanie. Navrhujú sa ako 1-izbové, 2-izbové a 3-izbové. K 2-izbovým a 3-izbovým prislúcha aj balkón. Nebytové priestory sa navrhujú na 2.NP-5.NP v počte 5 kusov na každom podlaží a na 6.NP-11.NP sa navrhuje po 1 nebytový priestor na každom podlaží.

Objekt bude napojený na jestvujúce areálové inžinierske siete – verejný vodovod, verejnú kanalizáciu, rozvod elektrickej energie, rozvod plynu.

Medzi objektom TORNI a objektom jestvujúcej administratívnej budovy je navrhované realizovať sadové úpravy v rozsahu zatravnenej plochy, výsadby vzrastlej zelene a osadenia prvkov drobnej architektúry spolu s hracími prvkami pre deti.

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

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

- výmera záujmového územia:	2 043,00 m²
- zastavaná plocha:	742,00 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	8 019,00 m²
podlažná plocha bytovej funkcie:	8 019,00 m²
podlažná plocha nebytovej funkcie:	0,00 m²
- započítateľná zeleň:	478,00 m²
- spevnené plochy:	823,00 m²
- počet bytov:	104
- počet nebytových priestorov:	26
- počet podlaží PP/NP:	0/11
- počet parkovacích miest:	159

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Dopravné pripojenie navrhovaného objektu je riešené cez existujúci vjazd, ktorý bol zrealizovaný a skolaudovaný spolu s administratívnou budovou (SO 02) a garážou. Navrhovaný objekt sa nachádza v pešej dostupnosti k jestvujúcim zastávkam MHD (zastávka električky Malokrasňanská do 150m).

Statická doprava je riešená v počte 159 parkovacích miest (ďalej len „PM“) z toho je 6 PM určených pre imobilných a 28 PM pre verejnosť. V zmysle aktuálne platnej STN 73 6110 je potrebné vybudovať 158 PM (6 pre imobilných a 16 pre verejnosť). 7 PM sa nachádza v severnej časti územia na parc. č. 17424/52, 5 PM miest sa nachádza pred objektom bytového domu (parc.č. 17424/36), z toho sú 2 stojiská pre imobilných. Zvyšných 147 PM je umiestnených v hromadnej garáži, z ktorých je 28 PM určených pre verejnosť a 4 PM pre imobilných. Projektová dokumentácia má presne zadefinované a graficky vyznačené PM v ich vlastníctve s členením PM pre verejnosť, pre imobilných a zvyšných PM.

V exteriéri prvého podlažia sa nachádza uzamykateľný priestor pre uskladnenie bicyklov. Počet PM pre bicykle bude 30, v pivničných kobkách je počet PM 130 a ešte je vytvorených 5 PM v rámci spevnených plôch pre verejnosť.

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 zmeny stavby pred dokončením 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. 17424/26, 17424/31, 17424/36, 17424/49, 17424/52, 17424/53, k.ú. Rača**, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501, stabilizované územie**

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.

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. 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** 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.

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: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501 patria bytové domy medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy.

podiel funkcií vo funkčnej ploche:

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
- celková podlažná plocha:	30 698,00 m²		
- podl. plocha bytovej funkcie:	8 162,00 m²	26,60%	max. 70%
- podl. plocha nebytovej funkcie:	22 536,00 m²	73,40%	min. 30%

- Navrhovaný investičný zámer **je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.**
- Bývanie je prípustné v rozmedzí do 70 % z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. V objekte TORNI sa navrhuje 104 bytových jednotiek a 24 nebytových priestorov, čo percentuálne predstavuje 26,60 % z celkových podlažných plôch FP.
Označenie „nebytové priestory“ je v bytovom dome použité z dôvodu nesplnenia svetlotechnických požiadaviek na byty podľa STN pre budovy na bývanie.
Podlažné plochy všetkých navrhovaných „nebytových priestorov“ sú započítané do bytovej funkcie, ako z hľadiska vyhodnocovania podielu funkcií v rámci dotknutej funkčnej plochy, tak aj z hľadiska výpočtu nárokov statickej dopravy.

- z hľadiska intenzity využitia záujmového územia:

- *prepočet pri záujmovej ploche prislúchajúcej k stavbe TORNI (v zmysle situácie majetkovoprávných vzťahov):*

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh /pôvodné SP/
- záujmové územie:	2 043,00 m ²	
- zastavaná plocha:	742,00 m ²	IZP = 0,36 /0,43/
- podlažná plocha (NP):	8 162,00 m ²	IPP = 4,00 /3,93/
- započítateľná zeleň:	478,00 m ²	KZ = 0,23 /0,17/

- *prepočet pri záujmovej ploche prislúchajúcej k stavbe TORNI a k objektu GARÁŽ (v zmysle situácie majetkovoprávných vzťahov):*

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh /pôvodné SP/
- záujmové územie:	5 153,00 m ²	
- zastavaná plocha:	2 686,00 m ²	IZP = 0,52 /0,55/
- podlažná plocha (NP):	15 334,00 m ²	IPP = 2,98 /2,95/
- započítateľná zeleň:	935,00 m ²	KZ = 0,18 /0,16/

- Pri prepočte indexov záujmovej stavby sme vzali do úvahy nie len uvádzanú rozlohu záujmového územia (2 043 m²) dedikovanú pre objekt TORNI v predloženej dokumentácii, ale bol vykonaný aj prepočet, kde do výmery záujmového územia bola započítaná aj plocha prislúchajúca objektu garáže v zmysle situácie majetkovoprávných vzťahov, nakoľko ide o neoddeliteľnú súčasť stavby, keďže v nej bude zabezpečovaná potreba statickej dopravy pre objekt TORNI.
- Na základe oboch prepočtov je zjavné, že zmenou stavby pred dokončením dôjde k zníženiu podielu zastavaných plôch a zvýšeniu podielu zelene, čo hodnotíme pozitívne. Taktiež dôjde k zvýšeniu podielu podlažných plôch (IPP). Číselné zvýšenie IPP je vzhľadom na rozlohu záujmového územia minimálne. Podlažnosť objektu TORNI však považujeme za maximálnu – vyčerpanú.
- **Navrhovaná zmena stavby pred dokončením nenaruša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry** a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby. Svojou mierkou a osadením na pozemku rešpektuje existujúcu uličnú čiaru a okolitú zástavbu. Ukazovatele intenzity využitia záujmového pozemku dosahujú porovnateľné hodnoty s pôvodne povoleným objektom v stavebnom povolení, na podklade vybranej časti záujmového územia.

Predložená zmena stavby pred 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

so zmenou stavby pred dokončením:	Objekt TORNI
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	17424/26, 17424/31, 17424/36, 17424/49, 17424/52, 17424/53
v katastrálnom území:	Rača
miesto stavby:	Račianska 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;

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- v parteri navrhovaného objektu odporúčame zvýšiť podiel priestorov občianskej vybavenosti;

z hľadiska tvorby verejných priestorov:

- z dôvodu optimalizácie peších ťahov k voľnočasovým aktivitám (ihriská a hracie plochy, plochy zelene, atď.) v dochádzkovej vzdialenosti, odporúčame realizovať chodník pre peších z juhozápadnej časti objektu, ako je navrhnuté v PD so stavebným povolením;

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;
- ako súčasť parteru doriešiť odpadové hospodárstvo, zber musí byť dobre prístupný z verejnej komunikácie, upozorňujeme na priestorové nároky kontajnerových stanovišť resp. osadenie iných foriem zberných nádob (napr. polopodzemných kontajnerov v exteriéri, viď. Manuál pre stavbu a rekonštrukciu kontajnerového stanovišťa vo verejnom priestore HMSR Bratislavy 2020);

z hľadiska tvorby zelene a adaptácie na zmenu klímy rešpektovať ÚPN, kapitola 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:

- zvyšovať podiel plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, komunikácií a parkovísk;
- 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 zadrživacej schopnosti podlažia;
- zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia 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 projektovej dokumentácii je nesprávne uvedený údaj o podlažnej ploche navrhovanej stavby TORNI. Uvádzaných je 8 019,00 m², pričom podlažná plocha predstavuje 8 162,00 m².

Nemá to vplyv na celkové posúdenie predloženej zmeny dokončenej stavby. Údaje uvedené v predmetnom záväznom stanovisku sú uvedené podľa našich upravených výpočtov.

Upozorňujeme na nesprávne uvedenú informáciu v textovej časti dokumentácie na str. 4, kde sa uvádza, že navrhovaný objekt TORNI neprekračuje objem pôvodne povolenej „Administratívnej budovy A“. Navrhovaný objekt má odlišné parametre (napr. počet nadzemných podlaží, pôdorysný rozmer a pod.).

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.

Príloha: potvrdené výkresy: Koordinačná situácia, Situácia spevnených a nespevnených plôch, Priečny a pozdĺžny rez, Pôdorys 1.NP, Pôdorys 2.-4.NP, Pôdorys 6.-11.NP

Co: MČ Bratislava – Rača
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia, Situácia spevnených a nespevnených plôch, Priečny a pozdĺžny rez, Pôdorys 1.NP, Pôdorys 2.-4.NP, Pôdorys 6.-11.NP

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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