



FSI REAL, a.s.  
Rajská 7  
811 08 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
03.09.2019                      MAGS OUIK 53012/19-425866                      Ing. arch. Simonidesová /514                      10.10.2019

Vec:

**Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>FSI REAL, a.s., Rajská 7, 811 08 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Polyfunkčný objekt Rajská , pozemok parc. č. xxxxx, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>03.09.2019, doplnená 03.10.2019</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre vydanie záväzného stanoviska hl. mesta SR Bratislavy – zjednodušená DÚR</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Oliver Sadovský autorizovaný architekt 1671AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>08/2019</b>

**Projektová dokumentácia rieši:** novostavbu polyfunkčného objektu v radovej zástavbe na Rajskej ul. v Bratislave na mieste dnešného dvojpodlažného objektu so sedlovou strechou, ktorý má byť asanovaný. Objekt zastavuje takmer celú parcelu (rovnako ako je tomu aj v súčasnosti), nachádzajúcu sa medzi Rajskou ulicou a objektom Ministerstva sociálnych vecí a rodiny.

Objekt je navrhnutý s jedným podzemným a šiestimi nadzemnými podlažiami, pričom 6. NP je riešené ako ustúpené. V úrovni parteru 1. NP a 2. NP, ktorý je pôdorysne najrozsiahljší, je zadná uličná čiara spojnicou objektov Rajská 3 a Rajská 7. Od 3. NP je hmota zadnej fasády výrazne ustupujúca a vytvára prechod medzi dvoma susednými objektami s rôzne ukončenými hmotami. Na 1. NP je reštaurácia prístupná z oboch strán bloku, na 2. NP a 3. NP sú kancelárske priestory, na 4. NP je byt s výmerou 121 m<sup>2</sup> a na 5. NP + ustúpenom podlaží je mezonetový byt s výmerou 170 m<sup>2</sup>. Objekt je prevádzkovo prepojený so susedným objektom Rajská 7 (rovnaký vlastník). Zastrešený je plochými strechami (výška atiky nad 6. NP: + 20,80 m).

Garáž navrhnutá formou trojpodlažného automatického zakladača s kapacitou 23 parkovacích miest je prístupná autovýťahom priamo z Rajskej ulice.

Celková plocha pozemku je 336 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha objektami je 318,8 m<sup>2</sup>, celková podlažná plocha je 1 166 m<sup>2</sup>, na pozemku nebola a ani nie je riešená zeleň.

Nároky statickej dopravy sú vypočítané v celkovom počte 17 stojísk korektne pri použití regulačných koeficientov: miestnej polohy kmp = 0,3 (centrálne mestská oblasť) a del'by prepravnej práce kd = 1,0 pre funkčné využitie objektu: reštaurácia s kapacitou 84 stoličiek, kancelárske priestory s prístupom návštev, 2 bytové jednotky, 43 zamestnancov. Zabezpečené budú v 3-podlažnom automatickom auto-zakladači v podzemnej časti s kapacitou 23 parkovacích

miest. Tento je bez obsluhy a bez prístupu používateľov. Vstup do autovýťahu bude realizovaný z miestnej komunikácie Rajska cez sklopený obrubník a chodníkové teleso.

**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, § 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 investičného zámeru vo vzťahu k územnému plánu zóny Dunajská, zmeny a doplnky rok 2005**, schválenému 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.

Záujmový pozemok s parc. č. xxxx, na ktorom je navrhnutý objekt, je v zmysle uvedenej územnoplánovacej dokumentácie súčasťou regulačného bloku č. 17/4 a zároveň súčasťou rozvojovej plochy s označením 17/4-d.

**Hlavné mesto pri vyhodnotení záväzných regulatívov vychádzalo z údajov poskytnutých spracovateľom architektonickej štúdie a z vlastných výpočtov.**

## **BLOK Č. 17/4**

### **Záväzná časť**

#### **Regulatívy priestorového usporiadania:**

Stavebné čiary:

Špitálska	kompaktná zástavba
Lazaretská	kompaktná zástavba
Cukrová	kompaktná zástavba
Rajska	kompaktná zástavba

Revitalizovať Špitálsku ulicu v úseku pred ministerstvami dostavbami obnažených štítových stien tak, aby sa zúžila dimenzia priehľadu na areál a vytvoril sa priestor charakteru námestia v predpolí administratívnych budov. Stavebnú čiaru viesť v predĺžení nárožného objektu Špitálska-Lazaretská so zachytením historickej stavebnej čiary a cez jej zalomenie sa napojiť na bytový dom na Špitálskej č.2. Výškovo je nutné nadviazať na výšku ríms susediacich objektov, ploché strechy s ustúpeným podlažím.

Zachovať pritom stromoradie na Špitálskej ulici.

Zo strany zadných traktov domov na Lazaretskej č.xxxx doplniť štíty v zmysle priebehu vnútornej stavebnej čiary a podľa hmotovo-priestorových možností a svetelno-technických podmienok.

V podzemných podlažiach dostavby štítov na Špitálskej ulici a pod predpolím administratívnych budov umiestniť podzemnú parkovacu garáž, na streche ktorej vysadiť solitérne stromy.

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

V podzemných podlažiach požadovať parkovacu garáž.

Vymiestniť nevhodnú prevádzku Ferony.

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** Rajska 7,9,11, 5 NP+ustúpené podlažie, plochá strecha, výška rímsy 20,6m

**17/4/b** Špitálska, dostavba štítu, max 6 NP+ustúpené podlažie, plochá strecha, výška rímsy 20,6m

**17/4/c** Špitálska, dostavba štítu, max 6 NP+ustúpené podlažie, plochá strecha, výška rímsy 21,3m

**17/4/e** Lazaretská (býv. Feron), max 4NP+ustúpené podlažie, plochá strecha, výška rímsy 17,0m

Nadstavby:

**17/4/d** Rajska, parc. č. xxxx, + 3 podlažia + strecha, výška hrebeňa strechy 20,8 m  
**predložený investičný zámer: v súlade**

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, čerpace 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

#### Blok č. 17/4 – d

Návrh, záväzná časť:		Zámer:	Vyhodnotenie:
<b>Stavba:</b>			
výmera pozemku (m <sup>2</sup> )	340	336	investičný zámer má k dispozícii menšiu výmeru pozemku na základe LV – <b>v súlade</b>
zastavateľná plocha (m <sup>2</sup> )	160	151,70 m <sup>2</sup> (od 3. NP)	v úrovni 1. NP a 2. NP rešpektovaný pôvodný stav, <b>od úrovne 3. NP - v súlade s reguláciou</b>
index zastavania pozemku	0,45	0,45 (od 3. NP)	v úrovni 1. NP a 2. NP rešpektovaný pôvodný stav, <b>od úrovne 3. NP - v súlade s reguláciou</b>
výškový limit	+ 2 NP + strecha	5 NP + ustúpené podlažie (2 NP pôvodný objekt + 3 NP + ustúpené podlažie)	podľa všeobecnej záväznej textovej časti + 3 NP + strecha – <b>akceptovateľné</b>
výška hlavnej rímsy	20,80 m	+20,80 - výška atiky nad 6. NP	<b>v súlade</b>
celková podlažná plocha (m <sup>2</sup> )	880	528,50 m <sup>2</sup> (do výmery sú započítané 3. NP – 6. NP)	v úrovni 1. NP a 2. NP rešpektovaný pôvodný stav, <b>od úrovne 3. NP - v súlade s reguláciou</b>
index podlažnej plochy	2,5	3,48 (528,50 m <sup>2</sup> /151,70 m <sup>2</sup> )	<b>akceptovateľné</b> s ohľadom na podlažnosť zadanú vo všeobecnej záväznej

			textovej časti
<b>vydané ÚP/SP</b>	<b>nie</b>		
<b>stav. uzávera, ochr. pásmo</b>	<b>nie</b>		
<b>stav. intervencia</b>	<b>nadstavba</b>	<b>novostavba</b>	<b>akceptovateľné</b> - v prípade súhlasu KPÚ v rámci územného konania a požiadavku vytvorenia podzemnej garáže
<b>Funkčné využitie:</b>			
<b>polyfunkčný dom</b>	<b>polyfunkčný dom</b>	<b>polyfunkčný dom – služby, administratíva, byty</b>	<b>v súlade</b>
<b>občianska vybavenosť (m<sup>2</sup>)</b>	<b>min 140 m<sup>2</sup></b>	<b>789,30 m<sup>2</sup> (318,80m<sup>2</sup> + 318,80 m<sup>2</sup> + 151,70 m<sup>2</sup>)</b>	<b>v súlade</b>
<b>byty</b>	<b>10 bytov</b>	<b>2 byty</b>	<b>v súlade</b>
<b>parkovacia garáž</b>	<b>áno</b>	<b>navrhnutá na 1.PP - trojpodlažný automatický zakladač s kapacitou 23 PM</b>	<b>v súlade</b>
<b>Zeleň:</b>			
<b>požiadavka na zeleň na rastlom teréne v m<sup>2</sup></b>	<b>min 50 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup> rovnako ako tomu je aj v súčasnosti pri takmer 100 % zastavanosti</b>	<b>akceptovateľné</b> s ohľadom na požiadavku vytvorenia podzemnej garáže a takmer 100 % zastavanosť pozemku aj v súčasnosti
<b>Dopravné napojenie a statická doprava:</b>			
<b>vstup na pozemok z prístupu do dvora</b>	<b>Rajskej</b>	<b>rešpektuje</b>	<b>v súlade</b>
	<b>áno</b>	<b>-</b> <i>dispozičné riešenie a rozsah zastavanosti to neumožňuje</i>	<b>akceptovateľné</b> - priestor reštaurácie na 1. NP je prístupný z oboch strán pozemku
<b>zásobovacia rampa</b>	<b>nie</b>		
<b>počet park. miest na pozemku</b>	<b>5% na povrchu</b> <b>95% v garáži</b>	<b>100 % v garáži</b>	<b>akceptovateľné</b> (vzhľadom na rozsah zastavanosti v súčasnosti a polohu objektu nie je možné ani žiaduce vytvoriť parkovacie miesta na teréne)
<b>civilná ochrana</b>	<b>-</b>		

<b>Popis:</b> Novostavba polyfunkčného objektu, občianska vybavenosť v parteri, byty v rozsahu 4 NP (10 BJ) <b>Návrh: v súlade</b>		
<b>Celková max. ÚP nadzemnej časti objektu v m<sup>2</sup></b>	Novostavba 880	<b>Návrh 408,59</b>
<b>Celkový max. OP nadzemnej časti objektu v m<sup>3</sup></b>	2900	<b>1 730,48</b>

*Celková max. ÚP nadzemnej časti objektu v m<sup>2</sup> a celkový max. OP nadzemnej časti objektu v m<sup>3</sup> sú vztiahnuté k objektu od 3. NP (v úrovni 1. NP a 2. NP je rešpektovaný pôvodný stav).*

**V súčasnosti prebieha proces zmien a doplnkov Územného plánu zóny Dunajská 2016 (ďalej ako ÚPN – Z) - návrh, v rámci ktorého je blok č. 17/4-d navrhnutý na transformáciu. Tento proces je v štádiu ukončenia vyhodnotenia pripomienok uplatnených v rámci verejného prerokovania.**

**Aktuálne platná územnoplánovacia dokumentácia vykazuje určité nepresnosti medzi všeobecnou záväznou textovou časťou platnou pre blok č. 17/4, samotným regulačným listom č. 17/-d (vrátane grafickej prílohy ÚPN - Z Dunajská: Výkres hmotovo-priestorovej regulácie územia). Rovnako nie je v ÚPN – Z presne zohľadnený reálny stav riešeného objektu v súčasnosti.**

*Samotné vyhodnotenie pri niektorých bodoch záväznej regulácie zohľadňuje vyššie uvedené. Navrhovaný index zastavania pozemku, prípustné množstvo podlažných plôch, index podlažnej plochy sú vztiahnuté k novému objemu zástavby od úrovne 3. NP; určené sú pomerným spôsobom k zodpovedajúcej zastaviteľnej ploche v súčasnosti a k podlažnosti definovanej vo všeobecnej záväznej textovej časti.*

**Z urbanistického hľadiska je žiaduce predmetný objekt transformovať na zástavbu mestského typu a uličnú blokovú zástavbu doplniť, čo investičný zámer preukazuje a plne rešpektuje. Pri zohľadnení všetkých relevantných skutočností, je možné konštatovať jeho prípustnosť v území a akceptovateľnosť vo vzťahu k platnému ÚPN – Z Dunajská.**

### Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

so stavbou	<b>Polyfunkčný objekt Rajska , pozemok parc. č. xxxx, Bratislava</b>
na parcelách číslo:	<b>xxxxx</b>
v katastrálnom území:	<b>Staré Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Rajska ulica, Bratislava</b>

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR 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:**

- Predložený investičný zámer považujeme z hľadiska intenzifikácie záujmového pozemku za maximálne prípustný v predmetnom území s ohľadom na aktuálne platnú územnoplánovaciu dokumentáciu. V prípade schválených zmien a doplnkov ÚPN – Z Dunajská 2016, v rámci ktorých je predmetný objekt navrhnutý vo väčšom objemovom rozsahu, je plne v kompetencii stavebného úradu jeho prípadnú zmenu, zosúladenú s novou reguláciou, povoliť bez ďalšieho vyjadrenia hlavného mesta.

V zmysle § 39a Rozhodnutie o umiestnení stavby, ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov: „**Stavebný úrad spojí územné konanie o umiestnení stavby so stavebným konaním pri jednoduchej stavbe alebo jej prístavbe a nadstavbe, ak sú podmienky umiestnenia jednoznačné vzhľadom na pomery v území, pri ostatných stavbách tak urobí za predpokladu, že podmienky na ich umiestnenie vyplývajú z územného plánu zóny.**“

- Navrhovaný investičný zámer je z hľadiska stavebnej intervencie možné povoliť ako novostavbu iba v prípade, ak bude Krajský pamiatkový úrad v Bratislave súhlasiť s asanáciou objektu.  
Celkový architektonický výraz objektu - výsledné materiálové a farebné riešenie bude plne rešpektovať všetky pripomienky a požiadavky KPÚ v Bratislave.

#### **z hľadiska dopravného vybavenia:**

- Zásahy do komunikácie Rajska v mieste vjazdu/výjazdu motorových vozidiel je potrebné riešiť ako súčasť stavby, taktiež i opravu chodníka pozdĺž Rajskej v celom rozsahu stavby (po odsúhlasení príslušným správcom komunikácie).

#### **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.
- Upozorňujeme, že k zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.

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.

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

Dokumentáciu 1x sme si ponechali

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Príloha: 1 x dokumentácia

1 x potvrdené – Situácia, M 1:300; Pôdorys 1NP, M 1:200; Pôdorys 3NP, M 1:200; Rez A, M 1:200; Pohľad západný, M 1:100

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - 1 x potvrdené – Situácia, M 1:300; Pôdorys 1NP, M 1:200; Pôdorys 3NP, M 1:200; Rez A, M 1:200; Pohľad západný, M 1:100

Magistrát ODI, archív