



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
15.01.2019 MAGS OUIK 38631/19-54971 Ing. Mosná /59356508 12.07.2019

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	EK-Invest, s.r.o., Veltlínska 10, 831 02 Bratislava
investičný zámer:	„Polyfunkčný objekt Detvianska , - RC- Rača Centrum“, lokalita ulíc Detvianska – Rustaveliho, kat. úz. Rača
žiadosť zo dňa:	28.01.2019 a doplnená dňa 08.02.2019, 11.02.2019, 19.02.2019, 30.04.2019, 07.05.2019 a 11.07.2019
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení stavby – zmena stavby pred dokončením
druh podanej dokumentácie:	projektová dokumentácia stavby
spracovateľ dokumentácie:	Budinsky & Partners, architecture studio, Trnavská 33, 832 03 Bratislava, Ing. arch. Mário Budinský, reg. č. 1451 AA
dátum spracovania dokumentácie:	09 2017
doložené doklady:	rozhodnutia: Okresný úrad Bratislava III, odbor ŽP, Zn.: 2002/17306-150/151-EDA-65 zo dňa 31.12.2002; MČ Bratislava – Rača Č.j.: 12027/793/2017/UPSP-PR zo dňa 14.07.2017; MČ Bratislava – Rača Č.j.: 5024/1358/2018/UPSP-PR zo dňa 23.04.2018; MČ Bratislava – Rača Č.j.: 20068/3107/2018/UPSP-PR zo dňa 12.12.2018; Okresný úrad Bratislava , odbor výstavby a bytovej politiky č. OU-BA-OVBP2-2019/12290/KVJ zo dňa 08.01.2019; MČ Bratislava – Rača Č.j.: 3490/239/2019/SU-PR zo dňa 04.03.2019 a MČ Bratislava – Rača Č.j.: 7122/2091/2019/SU-MRV zo dňa 15.04.2019

Predložená dokumentácia rieši:

zrealizovanú časť polyfunkčného objektu, ktorý má toho času vybudované 2 podzemné podlažia do tvaru písmena “L“, pričom v jednej časti objektu od Detvianskej ul. sú vybudované nad suterénou

časťou 3 nadzemné podlažia, ktoré sú zastrešené plochou strechou a v druhej časti objektu umiestneného bližšie k Rustaveliho ul. je riešená polyfunkčná časť objektu, ktorá bude mať 6 nadzemných podlaží s 1 ustupujúcim podlažím (7.NP), ktoré bude zastrešené plochou strechou, táto časť sa toho času realizuje nad existujúcou časťou dvojpodlažného suterénu, pričom sú vybudované zatiaľ 2 nadzemné podlažia, ktoré sú na 1.NP dispozične ale aj prevádzkovo prepojené s vybudovanou trojpodlažnou časťou objektu od Detsvianskej ul.

Z predloženého spisového materiálu vyplýva, že na stavbu „Polyfunkčný objekt, Detsvianska ul. č. 23, Bratislava – Rača“, na pozemkoch parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, v kat. úz. Rača bolo Okresným úradom Bratislava III, odborom ŽP vydané územné rozhodnutie č. 2002/10306-150/153 EGB zo dňa 16.09.2002 a neskôr bolo vydané aj stavebné povolenie pod č. 2002/17306-150/151-EDA-65 zo dňa 31.12.2002, právoplatné dňa 10.02.2003. Predmetným stavebným povolením bola povolená stavba s prípojkami a parkovacími plochami, ktorá mala 1 podzemné podlažie, 1 nadzemné podlažie a podkrovie. Stavebník realizoval stavbu nad rámec vydaného stavebného povolenia, a preto bolo neskôr na predmetnú stavbu vydané rozhodnutie č.j.: 12474/793/2017/UPSP-PR zo dňa 14.07.2017, ktorým stavebný úrad stavebníkovi dodatočne povolil zmenu stavby pred dokončením pod názvom „Polyfunkčný objekt Detsvianska 23, Bratislava – RC – Rača Centrum“, na pozemkoch parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, kat. úz. Rača, ktorá spočívala najmä v rozšírení a prehĺbení podzemnej stavby, a to na 2 podzemné podlažia, do tvaru písmena „L“, z dôvodu zabezpečenia parkovacej kapacity pre predmetnú stavbu, pričom v nadzemnej časti objektu bol pôvodný zámer zmenený na 3-podlažnú budovu s uskakovanými podlažiami od Detsvianskej ul. a so zastrešením s plochou strechou. Predmetné rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 22.08.2017. Po čase na predmetnej stavbe stavebný úrad uskutočnil štátny stavebný dohľad, na ktorom zistil, že stavebník opäť realizuje predmetnú stavbu v rozpore s vydanými povoleniami. Stavebník predmetnej stavby po čase predložil stavebnému úradu žiadosť o dodatočné povolenie stavby – zmena stavby pred dokončením, ktorá pozostávala najmä: polyfunkčná časť objektu, ktorá je toho času realizovaná nad existujúcim 2-podlažným suterénom z Rustaveliho ul. bude mať 6 nadzemných podlaží a 1 ustupujúce podlažie, pričom sa v objekte vybuduje 21 apartmánov. Podľa toho času predloženej projektovej dokumentácie je na 1.NP riešený vstup, recepcia do apartmánovej časti polyfunkčného objektu s komunikačným jadrom – schodiskom a výťahom, technické miestnosti, rampa do podzemnej garáže, obchodné prevádzky, sklady, sociálno-hygienické zázemie pre zamestnancov a miestnosť pre upratovačku. Predmetná časť objektu je od 2.NP až po 7.NP (ustupujúce podlažie) riešená ako apartmánová časť – nebytové priestory (prechodné bývanie – ubytovacie zariadenie), ktoré sú prevádzkované zvyčajne len v sezóne. Na typickom podlaží sa nachádzajú 2x 3-izbové a 2x 2-izbové apartmány a na 7.NP je riešený 1x 4-izbový apartmán. Objekt bude napojený na inž. siete prípojkami, a to na verejný vodovod, kanalizáciu, plyn a elektrické vedenie. Dopravne je objekt prístupný z novovybudovanej komunikácie napojenej na Rustaveliho ul. a pre objekt ako celok je vybudovaných 54 parkovacích miest v suterénnej časti objektu.

Bilancie z časti už zrealizovaného zámeru, ale aj navrhovaného zámeru podľa predloženej dokumentácie sú: celková plocha pozemkov má 1554 m², celková zastavaná plocha 3-podlažného objektu má 557 m², úžitková plocha nadzemných častí 3-podlažného objektu má 2518,0 m², celková zastavaná plocha 7-podlažného objektu má 463 m² a celková podlažná plocha nadzemnej časti 7-podlažného objektu má 2533,19 m².

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:

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.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: bytové domy, zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vonkajšie mesto – mestská časť: Rača

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
H	2,1	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti*	zástavba mestského typu	0,30	0,25
					0,26	0,30

* predpriestory príp. priestory nad dopravnými zariadeniami - Hlavná stanica

** zástavba v územiach s environmentálnou záťažou (chemické zaťaženie územia) – zóna Pribinova, zóna Chalupkova

Poznámka:

index podlažných plôch (IPP) udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Konštatujeme, že pre posúdenie investičného zámeru (v danom prípade z časti už aj zrealizovaného zámeru) nachádzajúceho sa len v časti funkčnej plochy **platia na ploche, na ktorej má byť realizovaný zámer zástavby definície a ukazovatele intenzity využitia územia záväzné pre celú funkčnú plochu**. Konštatujeme, že predmetná stavba svojím hmotovo-priestorovým riešením prekročila maximálnu možnú (prípustnú) mieru využitia územia v predmetnej lokalite, pričom je potrebné uvedené ukazovatele intenzity využitia územia rešpektovať ako záväzné regulatívy. Z uvedeného vyplýva, že uvažovaný zámer je v rozpore 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

s dodatočným povolením stavby:	„Polyfunkčný objekt Detrovianska , - RC- Rača Centrum“
na parc. č.:	XX
v katastrálnom území:	Rača
miesto stavby:	lokalita ulíc Detrovianska a Rustaveliho

Odôvodnenie:

Umiestnenie stavby je v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou – s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov z hľadiska hmotovo-priestorového riešenia predmetnej stavby. Konštatujeme, že stavba je umiestnená na rozhraní dvoch funkčných plôch, a to vo funkciách: občianska vybavenosť lokálneho významu, číslo funkcie 202,

stabilizované územie – v území je toho času zrealizovaná, ale už aj skolaudovaná 3-podlažná budova s plochou strechou a s dvomi podzemnými podlažiami, ktoré sú vybudované v tvare písmena „L“ a sú zrealizované takmer na celom pozemku stavebníka tzn., že zasahujú svojim pôdorysom aj do druhej funkcie: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, rozvojové územie, regulačný kód H, v ktorej je navrhnutá, ale už aj z časti zrealizovaná 7-podlažná apartmánová časť objektu. Uvádzame, že toho času sú vybudované 2 nadzemné podlažia nad podzemnými garážami a sú zrealizované vo fáze hrubej stavby, kde v určitej časti objektu sú už osadené okná a dvere.

Konštatujeme, že v zmysle ÚPN hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov pre posúdenie investičného zámeru nachádzajúceho sa len v časti funkčnej plochy platia na ploche, na ktorej má byť realizovaný zámer zástavby definície a ukazovatele intenzity využitia územia záväzné pre celú funkčnú plochu. V konkrétnom bloku je možné riešiť návrh zástavby celého bloku s vyjadrením etapizácie zástavby, a to na úrovni riešenia ÚPN Z, UŠ Z, resp. dokumentácie pre územné rozhodnutie. Uvádzame, že podľa našich výpočtov pre predmetnú stavbu je celková plocha pozemkov 1654 m², celková zastavaná plocha objektu ako celku je 1033,32 m² a celková podlažná plocha nadzemnej len apartmánovej časti je 2457,64 m².

Vzhľadom k tomu, že predmetné pozemky spadajú do 2 rozdielnych funkčných plôch, bolo potrebné rozdeliť predmetné územie na dve funkčné plochy. Uvádzame, že podľa našich výpočtov je zastavaná plocha pre 3-podlažný objekt cca 559 m² (podľa predloženej dokumentácie je uvedená plocha 557 m²) a pre 7-podlažnú stavbu je to cca 474,32 m² (podľa predloženej dokumentácie je uvedená plocha 463 m²).

Podkladom pre výpočty riešeného zámeru sú najmä snímky z katastrálnej mapy, a preto k stabilizovanému územiu podľa našich výpočtov prislúcha plocha cca 902,40 m² a k rozvojovému územiu prislúcha plocha cca 751,60 m².

Uvádzame, že intenzita využitia územia je miera exploatácie funkčných plôch zástavbou, vyjadrená množstvom zástavby na jednotku funkčnej plochy a vyjadruje sa relatívnymi ukazovateľmi intenzity využitia územia, ktoré je potrebné rešpektovať ako záväzné regulatívy. Ukazovateľmi intenzity využitia územia sú: index podlažných plôch a index zastavaných plôch, ktoré sú stanovené ako maximálne prípustné hranice využitia daného územia.

Jednoznačnými regulatívmi v danej lokalite sú regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vonkajšie mesto a pre mestskú časť Rača to sú: IZP max = 0,30 a IPP max = 2,1. Pre predmetné územie je stanovený IZP max = 0,30; podľa našich výpočtov vyplýva, že pre 7-podlažný objekt riešený v danej lokalite je intenzita využitia územia: $474,32 \text{ m}^2 : 751,60 \text{ m}^2 = 0,63$ – **čo predstavuje viac ako 2-násobné prekročenie max. prípustnej hranice (miery) využitia územia a preto predmetný zámer hodnotíme ako nadmerné zaťaženie územia - čo je v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou.** Pre predmetné územie je stanovený IPP max = 2,1; podľa našich výpočtov ($2457,64 : 751,60$) je IPP = 3,26 – **čo predstavuje neúnosné zaťaženie územia a preto hodnotíme predložený zámer ako nesúlad s platnou územnoplánovacou dokumentáciou.**

Vzhľadom k tomu, že už určitá časť polyfunkčného objektu je zrealizovaná v stabilizovanom území a je už aj skolaudovaná, toho času môžeme už len konštatovať, že merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať.

Konštatujeme, že posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Uvádzame, že predmetný polyfunkčný objekt – ako celok je navrhnutý do lokality s intenzívnou zástavbou väčšinou bytových domov, ale aj objektov občianskej vybavenosti najmä lokálneho

významu umiestnených pri Detvianskej ul., ktoré majú vo väčšine jedno, alebo dve nadzemné podlažia a sú zastrešené vo väčšine sedlovými strechami.

Ďalej konštatujeme, že aj zrealizované plochy zelene pri polyfunkčnom objekte ako celku považujeme v predmetnej lokalite a pri tak intenzívnom hmotovo-priestorovom riešení stavby za nedostatočné a neuspokojivé. Konštatujeme, že v záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie v kapitole 1.2.4 *Špecifické požiadavky na priestorové usporiadanie a funkčné využitie na úrovni mestských častí* sa uvádza, že je potrebné vytvoriť, citujeme: „v priestore križovania Detvianskej ulice s Rustaveliho ulicou lokálne centrum mestskej časti s rozvojom mestotvorných funkcií“, pričom sa ďalej v kapitole uvádza, že je potrebné dotvoriť, citujeme: „nové zóny bývania s vlastnými centrami občianskej vybavenosti lokálneho charakteru“.

Na základe uvedeného máme za to, že navrhovaný zámer (v časti už aj zrealizovaný) bude mať negatívny dopad na súčasných obyvateľov žijúcich v okolitých bytových domoch najmä pri Rustaveliho ul., nakoľko dôjde k výraznému zvýšeniu intenzity dopravy na prístupových komunikáciách tzn., že príde k ich nadmernému zaťaženiu, vzhľadom na navrhovaný počet apartmánových jednotiek v danom objekte. Ďalej konštatujeme, že pozemky určené k zastavaniu sa vymedzujú tak, aby bol v prvom rade zabezpečený prístup k objektu, pričom parametre prístupovej komunikácie musia zodpovedať spôsobu budúceho využitia územia. Uvádzame, že pre dôsledné posudzovanie rozvojových území je potrebné sledovať aj doplňujúce charakteristiky, ako sú: posúdenie nárokov a dopadov novej výstavby najmä na kvalitu života obyvateľov v danej lokalite, na systémy dopravy, štruktúru a typ zástavby, vymedzenie a usporiadanie verejných priestorov, technickú infraštruktúru, a to všetko v súvislosti s ich vzájomnými väzbami a vzťahmi. Uvádzame, že zastavanosť v predmetnej lokalite v poslednom období prekračuje hranice únosnosti a má negatívny dopad na kvalitu života. Konštatujeme, že v bezprostrednej blízkosti na Rustaveliho ul. práve prebieha výstavba ďalšej 9-podlažnej stavby, ktorá je súčasťou „Polyfunkčného súboru Rustaveliho“, a ktorú je potrebné vziať do úvahy aj s možnými dopadmi výškovej stavby na predmetnú lokalitu z hľadiska štruktúrálnej, ale aj funkčno-prevádzkovej vhodnosti a to najmä s preverením zaťaženia lokálnej, ale aj celomestskej.

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

