

**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

K.T. Plus, s.r.o.Kopčianska 15
851 01 BratislavaVáš list
zo dňa **30.03.2023**Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 50115/2023 -
432548**Vybavuje / Linka
**Ing. Ľudmila Martančík
+421 2 59356 580**V Bratislave
20.07.2023**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	SK Centre, a.s., Rajská 2, 811 08 Bratislava, v zastúpení K.T. Plus, s.r.o.
investičný zámer:	Polyfunkčný dom Cintorínska 4, k.ú. Staré Mesto, Bratislava
žiadosť zo dňa:	30.03.2023, doplnená dňa 06.07.2023 a 12.07.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	stavebné povolenie v spojenom územnom a stavebnom konaní
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Compass, s.r.o., Bajkalská 29/E, 821 01 Bratislava, spolupráca Lokal Architekti, s.r.o.
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Juraj Benetin autorizovaný architekt 1769AA Ing. arch. Lukáš Maršalka autorizovaný architekt 2643AA
dátum spracovania dokumentácie:	03/2022

Predložená projektová dokumentácia rieši: novostavbu objektu zasadeného do prieluky, ktorú vytvárajú existujúce objekty. Objekt polyfunkčného domu je situovaný v blízkosti obchodného domu OC PRIOR, ulice Rajská a koncovej časti ulice Cintorínska. Severnú fasádu objektu budú tvoriť balkóny pred celo-presklenými časťami zasklených stien s pohyblivými tieniacimi prvkami. Južnú fasádu bude tvoriť podstatne jednoduchšie štruktúrovaná fasáda s okennými otvormi v nevyhnutnom rozsahu a fasádnou omietkou. V južnej časti objektu sa navrhuje realizovať terasový priestor s doplnením pobytového priestoru o zeleň po bočných okrajoch pozemku. Objekt má 5 nadzemných a jedno podzemné podlažie. Na prízemí sa nachádzajú prevádzky pre obchod a služby, na 2.-5.NP sa nachádzajú bytové jednotky. Výška atiky 17,8 m je navrhnutá vo výške držiacej línie susediacich budov.

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

- výmera záujmového územia: **239,00 m²**
 - o plocha vymedzeného pozemku podľa ÚPN-Z - Blok č.17/9 -c: **230,00 m²**
- zastavaná plocha: **150,00 m²**

TELEFÓN
+421 2 5935 6111**EMAIL**
info@bratislava.sk**IČO**
00 603 481**ONLINE**
www.bratislava.sk

- podlažná plocha nadzemných podlaží:	750,00 m²
o podlažná plocha bytovej funkcie:	624,77 m²
o podlažná plocha nebytovej funkcie:	125,23 m²
- zeleň:	4,96 m²
- počet bytov:	8
- počet podlaží PP/NP:	1/5
- počet parkovacích miest:	10

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia: statická doprava bude zabezpečená v dochádzkovej vzdialenosti (do 500m) na pozemku parc. č. 8590/11 v počte 10 PM (formou nájmu).

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 požiaru 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),** 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. **Stavbou dotknuté parcely sú súčasťou stavebného bloku č. 17/9 a zároveň súčasťou rozvojovej plochy s označením 17/9-c.**

Blok č. 17/9

Záväzná časť

Regulatívy priestorového usporiadania:

Stavebné čiary:

Špitálska Kompaktná zástavba s prerušením v mieste pôvodného Kamenného námestia

Rajská Kompaktná zástavba s prerušením v predĺžení Cintorínskej ulice

Dunajská Kompaktná zástavba s prerušením medzi jestvujúcimi domami Dunajská

nám. SNP Kompaktná zástavba podľa historickej stavebnej čiary

Blok dobudovať ako súčasť celomestského polyfunkčného centra, naplniť ho zodpovedajúcimi funkciami, urbanisticky intenzívne využiť veľmi vysoký potenciál územia. Kultivovane a citlivo začleniť do novej situácie jestvujúce solitérne objekty Obchodného domu, hotela Kyjev

a ostatných objektov pozostatkov pôvodnej kompaktnej zástavby a vytvoriť atraktívne homogénne veľkomestské prostredie. Regulácia hmotovo-priestorového usporiadania bloku v návrhu zmien a doplnkov územného plánu zóny Dunajská spodrobňuje a upresňuje reguláciu hmotovo-priestorového usporiadania mestského bloku 17/9 stanovenú v platnej územnoplánovacej dokumentácii Územný plán zóny Dunajská, schválenú Mestským zastupiteľstvom hlavného mesta SR Bratislavy 1996. Dotknutý blok je potrebné riešiť komplexne vo väzbe na zachovanú štruktúru a prevádzkové vzťahy v lokalite. Regulatívy hmotovo-priestorového usporiadania lokality budú podkladom pre urbanisticko – architektonickú súťaž na riešenie priestoru Kamenného námestia.

Voľné preluky na Rajskej, Dunajskej a Cintorínskej ulici doplniť polyfunkčnou mestskou zástavbou. V prízemí domov vynechať prejazdy dopravnej obsluhy do vnútrobloku, do podzemnej parkovacej garáže.

Typ strechy: ploché strechy s výnimkou úseku Rajskej.

Podlažnosť: hladina bloku max 6 NP+ustúpené podlažie

Novostavby:

17/9/a Čelo bloku, námestie SNP, 7 NP+ustúpené podlažie, výška rímsy 25,3 m, akcent nárožia

17/9/b Špitálska ulica, 6 NP+ustúpené podlažie, výška rímsy 20,6 m

17/9/c Cintorínska ulica 4, 5 NP, výška rímsy 17,8 m

17/9/d Rajska ulica, 4 NP+ustúpené podlažie, výška rímsy 17,8 m

17/9/e Dunajská ulica 9, 6 NP+ustúpené podlažie, výška rímsy 21,0 m

Nadstavby:

Dunajská ulica 5, 7, nadstavba o 1 ustúpené podlažie v súlade s nárožným domom Dunajská-Rajska

Požiadavky z hľadiska pamiatkovej ochrany:

Výrazne prestavaný blok je z hľadiska pamiatkovej starostlivosti definovaný ako rezervná plocha určená na rehabilitáciu. Spôsob riešenia sa určí až na základe ideových štúdií predmetného územia. Výška zástavby by nemala presiahnuť maximálnu prevládajúcu výšku v rámci bloku - max. 6 NP.

Rezervná plocha je daná zaniknutou zástavbou, akceptuje pôvodné vymedzenie Kamenného námestia.

Kompaktná vnútrobloková zeleň, plocha 4000 m²

Regulatívy funkčného využitia:

Polyfunkčná mestská zástavba spájajúca funkcie trvalého a prechodného bývania, občianskej mestskej i nadmestskej, kultúrno-spoločenskej vybavenosti, obchodu, služieb, prostredníctvom MHD, ako aj individuálne dopravne vyhovujúco obslužená s dostatkom parkovacích stojísk v podzemí.

Verejnoprospešné stavby:

17/9/b VPS č.5 Hromadná podzemná parkovacia garáž, Špitálska ulica, 200 miest

17/9/f VPS č.6 Hromadná podzemná parkovacia garáž, vnútroblok Dunajská, Rajska, 200 miest

17/9/a VPS č.9 Priestor dvojúrovňovej prestupnej stanice nosného systému MHD

Nepripustné 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 0,31 návrh 0,45

Index podlažnej plochy: stav 1,16 návrh 1,60

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

Návrh záväzná časť:		Zámer:	Vyhodnotenie:
Stavba:			
Výmera pozemku (m ²)	230	239	Koeficienty sú určené z max. hodnoty určenej podľa ÚPN-Z – 230 m ²

Zastavateľná plocha (m ²)	150	150	v súlade
Index zastavania pozemku	0,65	0,65	v súlade
Výškový limit	5NP	5NP	v súlade
Výška hlavnej rímsy	17,8 m	17,8 m	v súlade
Celková podlažná plocha (m ²)	750	750	v súlade
Index podlažnej plochy	3,25	3,25	v súlade
Stav. uzávera, ochr. pásmo	nie	-	-
Stavebná intervencia	novostavba	novostavba	v súlade
Funkčné využitie			
Polyfunkčný dom			v súlade
Občianska vybavenosť (m ²)	120	125,23 m²	v súlade
Byty	8 bytov	8 bytov	v súlade
Parkovacia garáž	10 stojísk	Bez parkovacej garáže	Realizácia parkovacej garáže pod objektom nie je realizovateľná/reálna.
Zeleň			
Vnútrobloková zeleň na rastlom teréne v (m ²)	-	4,96	v súlade
Dopravné napojenie a statická doprava			
Vstup na pozemok z	Cintorínskej	Cintorínskej	v súlade
Prístup do dvora	Nie	áno	akceptovateľné – priestor občianskej vybavenosti na 1.NP je prístupný z oboch strán pozemku
Zásobovacia rampa	Nie	Nie	v súlade
Počet PM na pozemku	5% na povrchu, 95% v garáži	Nie	akceptovateľné (vzhľadom na polohu objektu nie je možné ani žiaduce vytvoriť parkovacie miesta na teréne a v garáži)
Civilná ochrana *jednoduchý úkryt budovaný svojpomocne	50 osôb	50 osôb JÚBS – 1.PP	v súlade
Popis: Novostavba polyfunkčného objektu, občianska vybavenosť v parteri, byty v rozsahu 4NP.			v súlade
Požiadavka z hľadiska pamiatkovej ochrany: Novostavba na mieste zaniknutého objektu by mala mať neutrálny – dotvárajúci charakter. Výška hlavnej rímsy by nemala presahovať najvyššiu priemernú výšku okolitej zástavby – 5.NP.			v súlade
Celková max. ÚP nadzemnej časti objektu v m ²	Novostavba – 750 m ²	Novostavba – 750 m²	v súlade
Celkový max. OP nadzemnej časti objektu v m ³	2 450 m ³	2 670 m³	Akceptovateľné – vzhľadom na dopĺňanie existujúcej prieluky je z vizuálneho hľadiska žiaduce obojstranné dorovnanie výšky ríms k existujúcim objektom

Pri zohľadnení všetkých relevantných skutočností je možné konštatovať prípustnosť uvažovaného investičného zámeru v území a akceptovateľnosť vo vzťahu k platnému ÚPN – Z Dunajská ako aj ÚPN BA.

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

s umiestnením stavby:	Polyfunkčný dom Cintorínska 4
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	8609/1
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Cintorínska

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:

- povolená podlažná plocha je pre rozvojovú plochu 17/9-c vyčerpaná a nie je možné dodatočne vkladať medzipodlažia/čiastočné medzipodlažia v priestoroch určených pre občiansku vybavenosť na 1.NP;
- pre elimináciu vizuálneho pôsobenia zväčšeného objemu stavby bude ku kolaudácii preukázané, že:
 - balkóny budú zrealizované bez akýchkoľvek zvislých konštrukcií (okrem prvkov tieniacej techniky); v opačnom prípade ich výmera ovplyvní výsledný index zastavaných a podlažných plôch,
 - deliace steny vymedzujúce plochu prislúchajúcu konkrétnemu bytu nebudú riešené na celú výšku podlažia (max. do výšky nadpražia balkónových dverí) a budú vyhotovené z ľahkých a subtílnych konštrukcií (napr. nepriehľadné sklo...);
- k prepojeniu priestorov bytovej časti budovy a priestorov občianskej vybavenosti na 1.NP upozorňujeme, že podľa STN 73 4301 (február 2021) Budovy na bývanie „3.5. – obytná časť budovy: časť budovy, ktorá obsahuje byty alebo byt určený na dlhodobé bývanie; prevádzkovo a stavebnotechnicky oddelená od nebytovej časti budovy, obytná časť budovy má mať samostatný vstup z vonkajšej (verejnej alebo súkromnej) komunikácie.“;

z hľadiska tvorby verejných priestorov a z hľadiska požiadaviek Mestského ústavu ochrany pamiatok v Bratislave, ktorý sa pre potreby hlavného mesta a mestských častí vyjadruje na základe uznesenia MsZ č. 746/2009 zo dňa 24.09.2009 z titulu ochrany a prezentácie kultúrno-historických hodnôt Bratislavy:

- požadujeme ľahkú tieniacu konštrukciu pevne ukotviť na fasáde pre vizuálne podporenie princípu stena – otvor, charakteristického v širšom kontexte okolitého územia;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia a v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h:

- požadujeme riešiť priestor pre odkladanie bicyklov pre navrhovanú funkciu s kapacitou navrhnutou podľa TP085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry;
- upozorňujeme:
 - v prípade, že na predmetných parkovacích miestach je už vykázaná statická doprava inej stavby, nemôžu byť tieto PM vykázané k zámeru žiadateľa;

- o keďže sa jedná o parkovacie miesta na parkovisku, ktoré je regulované ako spoplatnené pre verejnosť, vykázané parkovacie miesta musia byť vyhradené pre predmetný zámer, s výnimkou vykazovaných krátkodobých parkovacích miest, ktoré musia byť naďalej verejné;
- o v prípade, že dôjde k rušeniu (dočasnému alebo úplnému) vykázaných PM, z dôvodu búracích prác alebo rekonštrukcie Hotela Kyjev, vykázané parkovacie miesta musia byť nahradené;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

- vodné toky a protipovodňová ochrana - podmienky, ktoré požadujeme zapracovať do podmienok zlučeného územného stavebného a rozhodnutia:

- vsakovacie zariadenie musí byť umiestnené min.1,5 m od hranice susedného pozemku;
- vsakovací systém je potrebné uložiť na priepustné štrkové podložie, min 0,5 m nad hladinu podzemnej vody;

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;
- umiestniť kontajnery resp. zberné nádoby pre komunálny odpad na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom.

z hľadiska tvorby zelene a adaptácie na zmenu klímy v ďalšom stupni PD rešpektovať ÚPN 2007 - Zmeny a doplnky 07, kapitola 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:

- 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 podložia;
- zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podložia 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;

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.

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: 2 x dokumentácia + USB

potvrdené výkresy: Koordinačná situácia, Pôdorys 1.PP, Pôdorys 1.NP, Pôdorys 2-4.NP, Zvislý rez AA, Pohľady

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto

potvrdené výkresy: Koordinačná situácia, Pôdorys 1.PP, Pôdorys 1.NP, Pôdorys 2-4.NP, Zvislý rez AA, Pohľady
Magistrát ODI, HA, OUIC – archív

S pozdravom

Ing. arch. Juraj Šujan v.r.

hlavný architekt